

PROSPECTUS OP DATUM VAN 24 NOVEMBER 2015

XIOR STUDENT HOUSING NV

naamloze vennootschap, openbare gereglementeerde vastgoed-vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België), met ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) ("Xior Student Housing" of "Xior" of de "Vennootschap")



OPENBARE AANBIEDING IN BELGIË EN PRIVATE PLAATSIING IN DE EUROPESE ECONOMISCHE RUIMTE VAN (i) MINIMUM 2.859.550 EN MAXIMUM 3.373.016 NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING BENEDEN FRACTIEWAARDE IN GELD EN (ii) TOT VERKOOP VAN 140.450 BESTAANDE AANDELEN, TEN BELOPE VAN MINIMUM EUR 75.000.000 EN MAXIMUM EUR 87.836.650 IN TOTAAL

EN

AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE AANDELEN VAN DE VENNOOTSCHAP OP DE GERELEMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS (ISIN-code BE0974288202)

De aanbodprijs is vastgelegd op EUR 25 per aangeboden aandeel. Het aanbod loopt van 26 november 2015 tot en met 8 december 2015, onder voorbehoud van een vroegtijdige afsluiting maar met een minimum van 6 beurswerkdagen.

**JOINT GLOBAL
COORDINATORS &
JOINT BOOKRUNNERS**



WAARSCHUWING: Een belegging in aandelen houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van de risico's beschreven in Hoofdstuk 2 (Risicofactoren) van dit Prospectus. Elke beslissing om te beleggen in de Aangeboden Aandelen in het kader van het Aanbod, moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus verschafte informatie. Noch dit Prospectus, noch enige aankondiging of andere informatie hieromtrent, mag worden verspreid onder het publiek in enig rechtsgebied buiten België waar registratie-, kwalificatie- of andere verplichtingen van kracht zijn of zouden zijn met betrekking tot een aanbod of verzoek tot aankoop, inschrijving, verkoop, aanbreng (tender) of overdracht op enige andere wijze (of een verzoek daartoe door iemand). In het bijzonder mag dit Prospectus niet worden verspreid aan het publiek in de andere lidstaten van de Europese Economische Ruimte (EER), evenmin als in Australië, Brazilië, Canada, China, Japan, Nieuw Zeeland, Rusland, de Verenigde Staten van Amerika, Zwitserland of andere rechtsgebieden (voormelde opsomming is niet limitatief). De kandidaat-beleggers worden verzocht om kennis te nemen van de specifieke beperkingen beschreven in Hoofdstuk 4.6 van dit Prospectus.

PROSPECTUS OP DATUM VAN 24 NOVEMBER 2015

XIOR STUDENT HOUSING NV

naamloze vennootschap, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België), met ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) (“Xior Student Housing” of “Xior” of de “Vennootschap”)

OPENBARE AANBIEDING IN BELGIË EN PRIVATE PLAATSING IN DE EUROPESE ECONOMISCHE RUIMTE VAN (i) MINIMUM 2.859.550 EN MAXIMUM 3.373.016 NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING BENEDEN FRACTIEWAARDE IN GELD EN (ii) TOT VERKOOP VAN 140.450 BESTAANDE AANDELEN, TEN BELOPE VAN MINIMUM EUR 75.000.000 EN MAXIMUM EUR 87.836.650 IN TOTAAL

EN

AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE AANDELEN VAN DE VENNOOTSCHAP OP DE GEREGLLEMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS (ISIN-code BE0974288202)

JOINT GLOBAL COORDINATORS & JOINT BOOKRUNNERS



WAARSCHUWING: Een belegging in aandelen houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van de risico's beschreven in Hoofdstuk 2 (Risicofactoren) van dit Prospectus. Elke beslissing om te beleggen in de Aangeboden Aandelen in het kader van het Aanbod, moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus verschafte informatie. Noch dit Prospectus, noch enige aankondiging of andere informatie hieromtrent, mag worden verspreid onder het publiek in enig rechtsgebied buiten België waar registratie-, kwalificatie- of andere verplichtingen van kracht zijn of zouden zijn met betrekking tot een aanbod of verzoek tot aankoop, inschrijving, verkoop, aanbrenge (tender) of overdracht op enige andere wijze (of een verzoek daartoe door iemand). In het bijzonder mag dit Prospectus niet worden verspreid aan het publiek in de andere lidstaten van de Europese Economische Ruimte (EER), evenmin als in Australië, Brazilië, Canada, China, Japan, Nieuw Zeeland, Rusland, de Verenigde Staten van Amerika, Zwitserland of andere rechtsgebieden (voormelde opsomming is niet limitatief). De kandidaat-beleggers worden verzocht om kennis te nemen van de specifieke beperkingen beschreven in Hoofdstuk 4.6 van dit Prospectus.

Inhoud

1	SAMENVATTING	15
2	RISICOFACTOREN	45
2.1	Risico's verbonden aan de activiteiten van de Vennootschap.....	47
2.1.1	Marktrisico's.....	47
2.1.2	Vastgoedgebonden risico's	49
2.1.3	Operationele risico's	54
2.1.4	Risico's verbonden aan de Vennootschap.....	61
2.1.5	Financiële risico's	67
2.2	Risico's verbonden aan het Aanbod van de Aangeboden Aandelen	69
2.2.1	Risico's verbonden aan het beleggen in de Aangeboden Aandelen	69
2.2.2	Risico's verbonden aan de afwezigheid van een liquide markt.....	69
2.2.3	Risico's verbonden aan de marktcoers van de Aandelen die aanzienlijk kan schommelen ingevolge verschillende factoren	70
2.2.4	Risico's op toekomstige verwatering	71
2.2.5	Risico's verbonden aan de omvang van het Aanbod	71
2.2.6	Risico's op intrekking van het Aanbod.....	72
2.2.7	Risico's verbonden aan de ingewikkelde transactieafwikkeling.....	72
2.2.8	Risico's verbonden aan effecten- en sectoranalisten.....	73
2.2.9	Risico's verbonden aan de solvabiliteit en liquiditeit van de Promotor	74
2.2.10	Risico's verbonden aan de vereffening en de verrekening (clearing and settlement).....	74
2.2.11	Risico's verbonden aan belasting op beursverrichtingen	75
2.2.12	Risico's verbonden aan wisselkoersen	75
2.2.13	Risico's verbonden aan de Financiële Transactietaks ("Financial Transaction Tax")	75
2.2.14	Risico dat rechten van aandeelhouders onder het Belgisch recht verschillend kunnen zijn van rechten onder andere jurisdicties.....	76
2.2.15	Risico's verbonden aan overnamebepalingen in de Belgische wetgeving.....	76
2.2.16	Risico's verbonden aan bepaalde overdrachts- en verkoopbeperkingen.....	77
3	LEXICON	79

4	ALGEMENE MEDEDELINGEN	93
4.1	Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.....	94
4.2	Waarschuwing.....	95
4.3	Afwezigheid van verklaringen.....	96
4.4	Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken.....	96
4.5	Verantwoordelijke personen	97
4.5.1	Verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus	97
4.5.2	Verantwoordelijkheid voor de controle van de rekeningen.....	98
4.6	Beperkingen voor het Aanbod en voor de verspreiding van het Prospectus	99
4.6.1	Kandidaat-beleggers	99
4.6.2	Beperkingen voor het Aanbod	100
4.7	Toekomstgerichte informatie	103
4.8	Sectorinformatie, marktaandeel, rangschikking en andere gegevens	104
4.9	Afronding van financiële en statistische gegevens.....	105
4.10	Consolidatie	106
4.11	Beschikbaarheid van het Prospectus en andere documenten.....	106
4.11.1	Beschikbaarheid van het Prospectus.....	106
4.11.2	Beschikbaarheid van vennootschapsdocumenten en andere informatie.....	107
5	KERNGEGEVENS	109
5.1	Verklaring inzake het werkkapitaal.....	110
5.2	Kapitalisatie en schuldenlast	111
5.2.1	Algemeen	111
5.2.2	Kapitalisatie.....	111
5.2.3	Schuldenlast	112
5.3	Belangen van bij het Aanbod betrokken natuurlijke en rechtspersonen	113
5.4	Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten.....	114
5.4.1	Aanbod Bestaande Aandelen.....	114
5.4.2	Aanbod Nieuwe Aandelen.....	115
5.5	Dividendbeleid.....	117

6	ALGEMENE INFORMATIE OVER HET AANBOD EN DE TOELATING TOT DE NOTERING VAN DE AANDELEN OP EURONEXT BRUSSELS	119
6.1	Informatie over de effecten die zullen worden aangeboden en tot de verhandeling zullen worden toegelaten	120
6.1.1	Aard van de Aandelen.....	120
6.1.2	Vorm van de Aandelen.....	120
6.1.3	Munteenheid.....	121
6.1.4	Aan de Aandelen verbonden rechten	121
6.1.5	Goedkeuringen	129
6.1.6	Uitgiftedatum	130
6.1.7	Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen	130
6.1.8	Wettelijke reglementering betreffende het verplichte openbaar overnamebod en het openbaar uitkoopbod	130
6.1.9	Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.....	133
6.1.10	Belastingstelsel.....	135
6.2	Informatie over het Aanbod	142
6.2.1	Geplande kalender van het Aanbod	142
6.2.2	Informatie over de kapitaalverhoging	143
6.2.3	Voorwaarden van het Aanbod.....	144
6.2.4	Intentie van de aandeelhouders en de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen	149
6.2.5	Verbintenissen tot inschrijving	150
6.3	Toelating tot de verhandeling van de Aangeboden Aandelen	151
6.4	Standstill en Lock-up	151
6.4.1	Plaatsing en overneming	152
6.5	Kosten van het Aanbod.....	154
6.6	Gevolgen van de kapitaalvermindering.....	154
6.7	Verwatering.....	155
6.8	Aanvullende informatie.....	155
7	ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP	157
7.1	Voornaamste financiële informatie	158
7.2	Gegevens over de Vennootschap	160
7.2.1	Informatie over de Vennootschap	160
7.2.2	Statuut als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap	162
7.2.3	Samenstelling van het vermogen van de Vennootschap	164

7.3	Maatschappelijk kapitaal	176
7.3.1	Maatschappelijk kapitaal en Aandelen	176
7.3.2	Historische evolutie van het maatschappelijk kapitaal	176
7.4	Samenvatting van de belangrijkste bepalingen in de akte van oprichting en de statuten van de Vennootschap	178
7.4.1	Maatschappelijk doel	178
7.4.2	Bepalingen inzake de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen	180
7.4.3	Bepalingen inzake rechten en beperkingen verbonden aan de Aandelen	182
7.4.4	Voorwaarden tot wijziging van de rechten van de aandeelhouders	182
7.4.5	Bepalingen inzake de algemene vergadering van aandeelhouders	184
7.4.6	Bepalingen met betrekking tot het vertragen, uitstellen of verhinderen van een wijziging van controle over de Vennootschap	188
7.4.7	Bepalingen inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen	189
7.4.8	Wijziging van het kapitaal	189
8	ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ACTIVITEITEN, VASTGOED- PORTEFEUILLE EN BEDRIJFSSTRATEGIE	193
8.1	Vastgoedmarkt	194
8.1.1	Introductie	194
8.1.2	Vastgoedstudie naar de Belgische en Nederlandse markt van studentenhuisvesting....	194
8.2	Bedrijfsactiviteiten en strategie	218
8.2.1	Identiteit en activiteiten van de Vennootschap: eerste B-REIT in studentenvastgoed ...	218
8.2.2	Bedrijfsstrategie van de Vennootschap	219
8.2.3	Operationele organisatie	222
8.2.4	Concurrentie	224
8.2.5	Specifiek wetgevend kader voor studentenhuisvesting	224
8.3	Initiële Vastgoedportefeuille	233
8.3.1	Samenstelling van de Initiële Vastgoedportefeuille	233
8.3.2	Beschrijving en spreiding van de Initiële Vastgoedportefeuille	240
8.3.3	Beschrijving van de panden van de Initiële Vastgoedportefeuille	246
8.3.4	Bodem- en vergunde toestand van bepaalde percelen en panden	271
8.4	Samenstelling van de Globale Vastgoedportefeuille	278
8.4.1	Waardering van de Initiële Vastgoedportefeuille door de Vastgoeddeskundige	282
8.5	Dienstverleners van de Vennootschap	285
8.5.1	Vastgoeddeskundigen	285
8.5.2	Commissaris	286
8.6	Vastgoedwaardering	286

8.7	Organogram	287
8.7.1	Groepsstructuur	287
8.7.2	Interne organisatiestructuur op Datum van Voltooiing van het Aanbod	288
9	BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN, ALGEMENE LEIDING EN WERKING	291
9.1	Algemene bepalingen	292
9.2	Oprichters van de Vennootschap	293
9.3	Beheer van de Vennootschap	293
9.3.1	Raad van bestuur van de Vennootschap	293
9.3.2	Gedelegeerd bestuurder en uitvoerend management	297
9.3.3	Overzicht van het bestuur en het uitvoerend management	300
9.3.4	Comités van de raad van bestuur	301
9.4	Belangenconflicten	301
9.4.1	Algemeen	301
9.4.2	Belangenconflictenregeling met betrekking tot bestuurders	301
9.4.3	Functionele belangenconflicten	302
9.4.4	Aanvullende belangenconflictenregeling met betrekking tot leden van de raad van bestuur en het uitvoerend management	303
9.4.5	Belangenconflictenregeling met betrekking tot verbonden vennootschappen	303
9.4.6	Corporate opportuniteiten	303
9.4.7	Specifieke belangenconflicten	304
9.4.8	Verklaringen	307
9.5	Bezoldigingen en voordelen vanaf de Datum van Voltooiing van het Aanbod	308
9.5.1	Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur	308
9.5.2	Bezoldiging van de leden van het uitvoerend management	309
9.5.3	Overzicht bezoldiging leden van de Raad van Bestuur en uitvoerend management	310
9.6	Aandelenbezit en aandelenopties	311
9.7	Interne controle	312
9.7.1	Algemeen	312
9.7.2	Interne controle- en risicobeheersystemen	312
9.7.3	Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle	314
9.7.4	Pijlers van de interne controle	314
9.8	Externe controle	320
9.8.1	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA")	320
9.8.2	Commissaris	320
9.9	Promotor	321

10	FINANCIËLE INFORMATIE, RESULTAAT, KAPITAAL EN LIQUIDITEITEN	323
10.1	Financiële toestand	324
10.2	Bedrijfsresultaten	324
10.3	Kapitaalmiddelen	324
11	FINANCIËLE GEGEVENS BETREFFENDE HET VERMOGEN, DE FINANCIËLE POSITIE EN DE RESULTATEN VAN DE VENNOOTSCHAP	327
11.1	Grondslagen voor financiële verslaggeving	328
11.1.1	Algemeen	328
11.1.2	Standaarden en interpretaties toepasbaar in het huidige boekjaar	328
11.1.3	Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing in 2015	328
11.1.4	Grondslag voor de opstelling	329
11.1.5	Grondslag voor consolidatie	329
11.1.6	Goodwill	331
11.1.7	Vastgoedbeleggingen	331
11.1.8	Projectontwikkelingen	333
11.1.9	Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen	334
11.1.10	Vervreemding van een vastgoedbelegging	334
11.1.11	Andere materiële vaste activa	335
11.1.12	Handelsvorderingen en andere vaste activa	335
11.1.13	Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop	336
11.1.14	Financiële instrumenten	336
11.1.15	Flottende activa	337
11.1.16	Eigen vermogen	337
11.1.17	Voorzieningen	337
11.1.18	Verplichtingen	338
11.1.19	Vastgoedresultaat	338
11.1.20	Vastgoedkosten	338
11.1.21	Algemene kosten van de Vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten	339
11.1.22	Financieel resultaat	339
11.1.23	Winstbelasting	339
11.1.24	Exit-taks	340
11.2	Historische financiële informatie	342
11.3	Tussentijdse en andere financiële informatie	342
11.4	Pro forma financiële informatie voor de periode van 12 maanden eindigend op 30 juni 2015	343
11.4.1	Assumpties en hypotheses	343

11.4.2	Pro Forma balans per 30 juni 2015	347
11.4.3	Commentaren op de Pro Forma balans per 30 juni 2015	348
11.4.4	Pro Forma resultatenrekening voor de 12 maanden eindigend op 30 juni 2015	350
11.4.5	Commentaren op de Pro Forma resultatenrekening voor de 12 maanden eindigend op 30 juni 2015	351
11.4.6	Verslag van de Commissaris over de Pro Forma balans en resultatenrekening voor de periode van 12 maanden eindigend op 30 juni 2015	352
11.4.7	Historische evolutie van de huurgelden van de vastgoedportefeuille	354
11.5	Indekking van het renterisico	354
11.6	Dividendbeleid	355
11.7	Gerechtelijke en arbitrageprocedures	355
12	WINSTPROGNOSES EN -RAMINGEN	357
12.1	Algemeen	358
12.1.1	Trends	358
12.1.2	Vooruitzichten van de Vennootschap	358
12.2	Voorname hypothesen die aan de grondslag liggen van de winstprognose	359
12.2.1	Hypothesen betreffende factoren waarop de Vennootschap geen invloed kan uitoefenen	359
12.2.2	Hypothesen betreffende factoren die de Vennootschap kan beïnvloeden	361
12.3	Projecties van de resultatenrekening en de balans voor de boekjaren 2015, 2016, 2017 en 2018	376
12.3.1	Resultatenrekening voor de boekjaren 2015, 2016, 2017 en 2018	376
12.3.2	Balans voor de boekjaren 2015, 2016, 2017 en 2018	378
12.3.3	Vooropgesteld dividend	379
12.3.4	Kasstroomoverzicht voor de boekjaren 2015, 2016, 2017 en 2018	381
12.4	Verslag van de Commissaris inzake de winstprognose	384
13	REFERENTIEAANDEELHOUDERS	387
13.1	Lijst van de referentieaandeelhouders	388
13.2	Stemrechten van de Aandeelhouders	389
13.3	Controle over de Vennootschap	389

14	TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	391
15	BELANGRIJKSTE CONTRACTEN	395
15.1	Het project gelegen te Gent, Voskenslaan.....	396
15.2	Vastgoedexpertise-overeenkomsten tussen de Vennootschap en de Vastgoeddeskundige.....	397
15.3	Financieringsovereenkomsten	397



Minderbroederstraat
LEUVEN



01

Samenvatting

De Samenvatting werd opgesteld overeenkomstig Bijlage XXII van 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 tot en met E (A.1 - E.7).

De Samenvatting is beschikbaar in het Nederlands, het Frans en het Engels. Het volledige Prospectus is beschikbaar op het internet op de volgende websites: www.xior.be, <https://degroopfetercam.com/xior>, www.ing.be/equitytransactions, www.ing.be/aandelentransacties, en www.ing.be/transactionsactions en na aanvraag op het telefoonnummer +32 2 287 91 56 (Bank Degroef Petercam) en +32 2 464 60 04 (EN), +32 2 464 60 01 (NL) of +32 2 464 60 02 (FR) (ING België).

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 voorkomen 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 enkele 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 dat dit Element niet van toepassing is.

AFDELING A. INLEIDINGEN EN WAARSCHUWINGEN

Element

A.1 Inleiding en waarschuwingen

- Deze Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het prospectus met betrekking tot de openbare aanbidding in België en private plaatsing in de Europese Economische Ruimte van nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging beneden fractiewaarde in geld en tot verkoop van bestaande aandelen, en de aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de aandelen op Euronext Brussels.
- Elke beslissing om te beleggen in de aandelen in het kader van het aanbod, moet gebaseerd zijn op de bestudering door de belegger van het gehele prospectus.
- Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie opgenomen in het prospectus bij een gerechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, dient de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de desbetreffende lidstaat eventueel de kosten voor de vertaling van het prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.
- Alleen de personen die de Samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben opgesteld, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de Samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de aandelen te investeren.

A.2 Toestemming voor het gebruik van het prospectus voor latere wederverkoop

De aanbidding voor verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van de aandelen door financiële tussenpersonen is niet van toepassing.

AFDELING B. UITGEVENDE INSTELLING

Element

B.1 Officiële en handelsnaam

Xior Student Housing of Xior.

Element

B.2 Vestigingsplaats, rechtsvorm, wetgeving waaronder de Vennootschap werkt en land van oprichting

Xior Student Housing is een naamloze vennootschap opgericht onder Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 34 bus 108. Op 24 november 2015 heeft Xior een vergunning bekomen als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en werd ze ingeschreven op de lijst van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen naar Belgisch recht. Bijgevolg valt Xior Student Housing onder de GVV-Wet van 12 mei 2014 en het GVV-KB van 13 juli 2014.

B.3 Beschrijving van, en kerngegevens die verband houden met, de aard van de huidige werkzaamheden en belangrijkste activiteiten

Xior is de eerste Belgische residentiële openbare GVV in de sector van de studentenhuishuisvesting, en zal onder dit statuut haar operationele en commerciële activiteiten in eerste instantie verder ontplooien in België en Nederland. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen en kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. De panden zijn centraal gelegen op "triple A-locaties", in de nabijheid van de onderwijsinstelling en op maximaal een 10-tal minuten lopen van het stadscentrum. Daarnaast biedt Xior ook bijkomende faciliteiten aan (soms afhankelijk van gebouw tot gebouw), waaronder een verhoogd comfort, gemeenschappelijke ontspanningsvoorzieningen zoals TV- en ontspanningsruimtes, 24 uur per dag beschikbaarheid, verdeelautomaten, wasmachines, geautomatiseerd sleutel systeem, een eigen waarborgbeleid en een aanbod van studentenjobs (in samenwerking met Travaq). Zowel binnenlandse als buitenlandse studenten, assistenten, jonge post-graduates en doctoraatstudenten behoren tot het doelpubliek van de Vennootschap.

Kerngegevens met betrekking tot vastgoed op IPO ("Initiële Vastgoedportefeuille")

Aantal panden	48
Aantal studentenunits (incl. projecten)	2.035
Reële waarde (EUR)	EUR 196.053.500
Bezettingsgraad*	97,80%
% België (Fair Value)	85%
% Nederland (Fair Value)	15%
% Studentenhuisvesting (huurinkomsten)Totale Huur**)	82%
% Niet-studentenhuisvesting (huurinkomsten)Totale Huur**)	18%

* De verhouding van de Huurinkomsten (zijnde de rekenkundige som van de huurinkomsten gefactureerd door de Vennootschap op basis van de afgesloten huurovereenkomsten, over de periode van (een deel van) een boekjaar) over de Totale Huur, maar exclusief twee panden, dewelke pas beschikbaar zullen zijn vanaf januari/februari 2016, exclusief activa in aanbouw en exclusief de hostel activiteit waarvoor geen huurovereenkomsten afgesloten worden.

**Totale Huur: De totale huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar huurovereenkomsten, indien 100% van de vastgoedportefeuille verhuurd zou zijn, op basis van haar vraagprijs per 30 september 2015, inclusief activa in aanbouw en een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit.

Element

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

Studentenhuisvesting is sterk gefragmenteerd in zowel België als Nederland, met tal van private eigenaars die studentenkamers verhuren. Ook behuizen studenten vaak studio's, appartementen of huizen in de reguliere woningmarkt. Studentenkamers zijn vaak duur of verouderd, en in de meeste steden heerst er schaarste. Een sterke ontwikkelingsgolf van nieuwe grote studentencomplexen heeft die schaarste enigszins weggewerkt. Maar het studentenaantal blijft groeien, en de nood aan meer en betere kamers blijft bestaan.

De recente toevloed aan grote nieuwe studentencomplexen is een opzettelijke strategie van de steden en onderwijsinstellingen, in samenwerking met grote ontwikkelaars en institutionele investeerders. Enerzijds stellen de steden strengere stedenbouwkundige eisen, die voornamelijk jonge gezinnen weer moet toelaten tot een betaalbare woning in de binnenstad. Studenten horen in goede studentenkamers of studentencomplexen, en steden nemen daartoe de nodige maatregelen. Anderzijds eisen de universiteiten een kwalitatief aanbod van studentenkamers, een beter beheer en onderhoud, en betaalbare huurprijzen. Ze gaan vlot over tot publiek-private samenwerkingsovereenkomsten met de professionele vastgoedsector om het aanbod in hun stad te verhogen.

Er zal altijd plaats zijn voor de private investeerder en het typische "studentenkot", maar wel conform aan de stijgende kwaliteit en professionalisering van de hele markt. Dure of verwaarloosde studentenkamers worden uit de markt geprijsd. De toekomst is aan de goed uitgeruste en betaalbare studentenkamers, onder goed beheer. En zeker in Nederland, maar ook in België, geldt een stijgende vraag naar autonome kamers en meer privacy.

Het aantal studenten in België en Nederland zal de volgende jaren blijven stijgen. Dit voornamelijk door de verdere internationalisering. Het aantal buitenlandse studenten, onderzoekers en academici zal de komende jaren fors toenemen. Buitenlandse studenten verblijven gemiddeld 6 maanden in België, vaak via gecoördineerde Europese of internationale uitwisselingsprogramma's. Ook het weekeinde brengen ze in de stad door. Buitenlandse studenten hebben aldus nood aan uitstekende voorzieningen, en vragen meer en meer om autonome kamers.

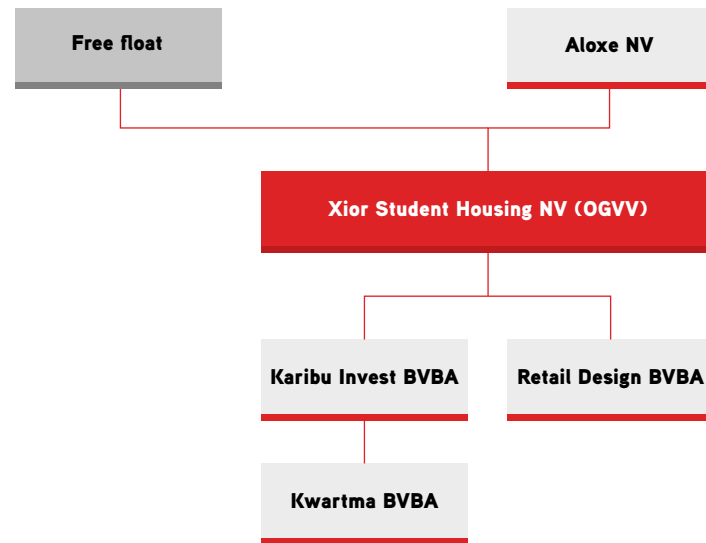
Het zijn voornamelijk de grote studentensteden en de meest populaire universiteiten die internationale studenten aantrekken. Het is aldus hier dat de vraag naar goed uitgeruste kamers het grootst zal zijn in de komende jaren.

Door de trend naar grote studentencomplexen met een centraal beheer wordt het moeilijker voor de kleine investeerder om zelf studentenkamers te ontwikkelen. De reconversie van gezinswoningen naar studentenkamers wordt veelal onmogelijk gemaakt. Investeren kan wel nog in grotere projecten die vaak kamer per kamer worden verkocht, of via aandelenparticipaties in de enkele professionele investeerders die studentencomplexen in portefeuille hebben.

Element

B.5 Groep waarvan de Vennootschap deel uitmaakt en plaats die zij daarin inneemt

Op datum van het prospectus heeft Xior Student Housing NV, één aandeelhouder, m.n. Aloxe NV, en houdt zij geen dochtervennootschappen aan. De aandeelhouders van Aloxe NV zijn (rechtstreeks c.q. onrechtstreeks) Christian Teunissen (45%), Ben Van Loo (45%) en Frederik Snauwaert (10%). Op datum van voltooiing van het aanbod, zal de groepsstructuur er als volgt uitzien:

**B.6 Aandeelhouderschap**

Op datum van het prospectus wordt de Vennootschap gecontroleerd door haar promotor, Aloxe NV, die 100% van de aandelen aanhoudt in de Vennootschap. Onderstaande tabel geeft weer wie de belangrijkste aandeelhouders van Xior zijn op datum van voltooiing van het aanbod:

Aandeelhouder	Scenario 1 Aanbod ten belope van EUR 87.836.650		Scenario 2 Aanbod ten belope van EUR 75.000.000	
	%	Aantal aandelen	%	Aantal aandelen
Aloxe NV	23,06%	1.066.842	25,94%	1.066.842
Geblokkeerde Aandelen (excl. Aloxe)*	1,61%	74.472	1,81%	74.472
Publiek (free float)	75,33%	3.485.466	72,25%	2.972.000
Totaal	100%	4.626.780	100%	4.113.314

* Dit zijn de "Overnamefusiepartijen" (dit zijn personen die aandeelhouder worden ingevolge twee fusies van de Vennootschap met de vennootschappen PC Technologies BVBA en 13 O'Clock Hostel Ghent BVBA), voor het deel van de bestaande aandelen dat zij niet verkopen, de minderheidsaandeelhouder van Xior NL die (naast dan Aloxe NV) aandelen verwerft ten gevolge van de aandeleninbreng, alsook de personen die een vaste inschrijvingsverbintenis zijn aangegaan.

Element

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Aloxe NV (of de personen die, met voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van Aloxe NV, het promotorschap zoals bedoeld in artikel 22 e.v. van de GVV-wet, overnemen van Aloxe NV (de "Opvolgers")) heeft (respectievelijk hebben gezamenlijk) het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de Vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de Vennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving.

B.7 Belangrijke historische financiële informatie

Op 10 maart 2014 werd de Vennootschap opgericht met een maatschappelijk kapitaal van EUR 20.000,00. Op 23 september 2015 werd het kapitaal verhoogd tot EUR 1.250.000,00. Het eerste boekjaar van de Vennootschap zal afsluiten op 31 december 2015.

Op 30 september 2015 bedraagt het eigen vermogen van de Vennootschap EUR 983.000.

B.8 Belangrijke pro forma financiële informatie

De onderstaande pro forma financiële informatie voor de Vennootschap werd opgesteld omwille van het feit dat de Vennootschap ingevolge de verwezenlijking van zusterfusies (voorafgegaan door een moeder-dochterfusie), een grensoverschrijdende fusie (voorafgegaan door Nederlandse fusies), overnamefusies, vastgoedovernames en aandelenovernames op datum van voltooiing van het aanbod zal beschikken over een vastgoedportefeuille bestaande uit 48 panden (de "Initiële Vastgoedportefeuille"). Op die manier kan de hypothetische geconsolideerde balans van de Vennootschap worden geïllustreerd alsof zij de Initiële Vastgoedportefeuille reeds verworven zou hebben. De pro forma financiële informatie houdt geen rekening met de vaste verbintenissen aangegaan (onder bepaalde voorwaarden) voor de verwerving van enkele panden na de datum van voltooiing van het aanbod (de "Post-IPO Acquisities"). De onderstaande pro forma financiële informatie voor de Vennootschap voor de periode van 12 maanden eindigend op 30 juni 2015 omvat de Pro Forma balans op 30 juni 2015 en de daarbij horende Pro Forma resultatenrekening over de periode van 12 maanden afgesloten op die datum (de "Pro Forma Rekening van 30 juni 2015"). Deze Pro Forma Rekening werd opgemaakt vertrekkende van de bestaande vennootschap Xior Student Housing BVBA (op heden een NV), opgericht op 10 maart 2014 met een maatschappelijk kapitaal van EUR 20.000,00. Deze Pro Forma Rekening werd opgemaakt volgens de indeling van de balans en de resultatenrekening conform bijlage C van het GVV-KB, alsof de Vennootschap al een gereguleerde vastgoedvennootschap was op 1 juli 2014. Voor de Pro Forma resultatenrekening werd geen opsplitsing gemaakt naar de aard van de kosten zoals voorgeschreven door het GVV-KB. Om te komen tot de Pro Forma balans en resultatenrekening wordt de openingsbalans, i.e. de historische financiële informatie (i.e. boekhoudkundige waarde) van de vennootschappen die verworven worden d.m.v.

Element

zusterfusies (voorafgegaan door een moeder-dochterfusie), een grensoverschrijdende fusie (voorafgegaan door Nederlandse fusies), overnamefusies en aandelenovernames over de periode van 12 maanden eindigend op 30 juni 2015, opgesteld volgens het Belgisch boekhoudkundig referentiestelsel ("BE GAAP") voor de Belgische vennootschappen en volgens het Nederlands boekhoudkundig referentiestelsel ("NL GAAP") voor de Nederlandse vennootschappen, herwerkt om het in overeenstemming te brengen met IFRS. Aangezien de Vennootschap vóór het aanbod beperkte activa aanhoudt en geen vastgoed, is het niet relevant om de historische financiële informatie van de GVV en de wijzigingen hieraan apart te vermelden.

Pro Forma Balans per 30 juni 2015 (bedragen in duizend EUR):

	30/06/15
Vaste activa	176.940
Vastgoedbeleggingen	175.479
Andere vaste activa	1.462
Vlottende activa	22.127
Activa aangehouden voor verkoop	6.314
Vorderingen en andere vlottende activa	13.940
Kas en kasequivalenten	1.874
Totale activa	199.068
Eigen vermogen	53.228
Kapitaal	4.075
Reserves	46.278
Nettoresultaat van het boekjaar	2.875
Verplichtingen	145.840
Andere langlopende verplichtingen	160
Langlopende financiële schulden	28.461
Overige verplichtingen - Pre IPO en IPO vastgoedovernames	45.084
Exit taxes	7.894
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	549
Kortlopende verplichtingen	122
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	63.569
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	199.068

Element

Pro Forma Resultatenrekening (bedragen in duizend EUR):

	30/06/15
Netto huurresultaat	6.197
Recuperaties	498
Vastgoedresultaat	6.696
Vastgoedkosten	-5.195
Operationeel vastgoedresultaat	1.500
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	1.500
Resultaat op de portefeuille: gerealiseerde meer/(minder)	5.812
Financieel resultaat	-2.362
Resultaat voor belastingen	4.950
Winstbelastingen	-1.825
Exit taxes	-250
Nettoresultaat	2.875
Operationeel resultaat beschikbaar voor uitkeringen	-2.937
Resultaat van de portefeuille (resultaat verkoop vastgoedbeleggingen)	5.812

B.9**Winstprognose of –raming**

In de veronderstelling dat de economische en financiële omstandigheden gelijk blijven en op basis van een aantal hypothesen (inclusief de groeistrategie), en onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van de Vennootschap, raamt de Vennootschap op dit ogenblik het bruto dividend voor het boekjaar dat zal afsluiten op 31 december 2016 op EUR 1,13 per aandeel of een bruto rendement op geïnvesteerd kapitaal van 4,54%. Dit dividend zou 100% van haar gecorrigeerd nettoresultaat vertegenwoordigen.

Element

- B.10 Voorbehoud betreffende de historische financiële informatie**
Niet van toepassing.

- B.11 Verklaring over het werkkapitaal**
De Vennootschap meent dat zij, rekening houdend met een netto-opbrengst van het aanbod nieuwe aandelen van ten minste EUR 64.528.112 en rekening houdend met de voor de Vennootschap beschikbare financieringsovereenkomsten voor een totaal bedrag van EUR 110 miljoen, over voldoende middelen beschikt om de behoeften aan werkkapitaal te dekken en dit voor de komende 12 maanden vanaf de datum van toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

AFDELING C. EFFECTEN

Element

- C.1 Beschrijving van het type en de categorie effecten die worden aangeboden en/of tot de handel worden toegelaten, inclusief enig security identification number**
De aangeboden aandelen (minimum 2.859.550 en maximum 3.373.016 nieuwe aandelen en 140.450 bestaande aandelen) zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. Het betreft gewone stemrechtverlenende aandelen van dezelfde soort, zonder nominale waarde, die integraal ingeschreven en volledig volgestort zijn. De aangeboden aandelen zullen allemaal gedematerialiseerde aandelen zijn met ISIN-code BE0974288202. Zie *Element C.6* over de toelating tot de handel en plaats van de notering.
- C.2 Munteenheid waarin de effecten worden uitgegeven**
EUR.
- C.3 Aantal uitgegeven, volgestorte aandelen en aantal uitgegeven, niet-volgestorte aandelen. Nominale waarde per aandeel of vermelding dat de aandelen geen nominale waarde hebben**
Op datum van het prospectus wordt het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd door 42.500 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.
- C.4 Beschrijving van de aan de effecten verbonden rechten**
- **Dividenden:** de aandelen delen in de winst vanaf het moment van de oprichting van de Vennootschap (d.i. 10 maart 2014). De aandelen zijn dividendgerechtigd

Element

voor het huidig boekjaar en de volgende boekjaren. De aandelen geven geen recht op een preferent dividend. Zie *Element C.7* voor een beschrijving van het dividendbeleid.

- **Stemrecht:** elk aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen waarin het stemrecht wordt geschorst voorzien door het Wetboek van vennootschappen. Aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht. Zie *Element B.6* voor het voordrachtrecht van Aloxe NV.
- **Voorkeurrecht bij kapitaalverhoging in geld:** De Vennootschap kan, naar aanleiding van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, het voorkeurrecht van de aandeelhouders voorzien door het Wetboek van vennootschappen, uitsluiten of beperken op voorwaarde dat aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet ten minste aan de volgende voorwaarden: (i) het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten; (ii) het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting; (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en (iv) de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de kapitaalverhoging in geld niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

- **Rechten bij vereffening:** Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het netto actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het volgestort bedrag van de aandelen terug te betalen. Het eventueel saldo wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.
- **Handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen:** 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. Daarenboven dient elk ontwerp tot wijziging van de statuten voorafgaand te worden goedgekeurd door de FSMA.

- C.5 Beschrijving van eventuele beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de effecten**

De statuten van Xior bevatten geen enkele statutaire bepaling die de vrije overdraagbaarheid van de aandelen beperkt. Zie evenwel *Element E.5* inzake bepaalde lock-up verbintenissen die werden aangegaan in het kader van het aanbod.

Element

C.6 Toelating tot de handel en plaats van de notering

Er is een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van alle aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Indien Xior tot de verhandeling op Euronext Brussels wordt toegelaten, zullen de aandelen onder ISIN-code BE0974288202 en met als symbool XIOR op Euronext Brussels verhandeld kunnen worden. Xior verwacht dat de eerste verhandeling op Euronext Brussels op 11 december 2015 zal plaatsvinden, onder voorbehoud van een vervroegde afsluiting van het aanbod. Vóór de eventuele datum van de toelating tot de verhandeling op Euronext Brussels, is er geen publieke markt voor de aangeboden aandelen geweest.

C.7 Beschrijving van het dividendbeleid

Overeenkomstig de GVV-Wetgeving dient de Vennootschap in haar hoedanigheid van openbare GVV ieder jaar een minimum bedrag uit te keren als vergoeding van het kapitaal. Onverminderd wettelijke begrenzingsen, dient ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB van 13 juli 2014), verminderd met de netto-daling van de schuldenlast van de Vennootschap in de loop van het boekjaar, te worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal. Deze verplichting tot uitkering is aan twee grenzen onderworpen. Enerzijds mag dit niet leiden tot een uitkering van een bedrag dat niet zou mogen worden uitgekeerd overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en anderzijds is zulke uitkering niet mogelijk indien de schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) na uitkering boven de grens van 65% van de enkelvoudige resp. geconsolideerde activa zou uitstijgen.

Met betrekking tot het eerste boekjaar dat afsluit op 31 december 2015 verwacht de Vennootschap, gezien de Initiële Vastgoedportefeuille slechts op datum van voltooiing van het aanbod (d.i. de datum waarop minstens één van de Joint Global Coordinators het bewijs van deponering van het geld bestemd voor de kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld ter uitgifte van de aangeboden aandelen zal afleveren, conform artikel 600 van het Wetboek van vennootschappen) zal worden verworven, dat geen dividend zal worden uitgekeerd. In de mate dat de Vennootschap conform het GVV-KB van 13 juli 2014, toch verplicht zou zijn om een dividend uit te keren, zal dit wellicht beperkt blijven tot het wettelijk minimum.

Zie *element B.9* inzake een winstprognose en de verwachtingen voor het bruto dividend over het boekjaar 2016.

Onder voorbehoud van de beschikbaarheid van uitkeerbare reserves, heeft de Vennootschap de intentie om vanaf het boekjaar 2017 jaarlijks het dividend te laten groeien.

AFDELING D. RISICO'S

Element

D.1 Voornaamste risico's in verband met de Vennootschap en haar activiteiten

Xior meent dat de hierna opgesomde risicofactoren een impact kunnen hebben op haar activiteiten en haar hoedanigheid als emittent van de aandelen. Indien deze zich voordoen, kunnen zij een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen en Xior is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het zich al dan niet voordoen van deze gebeurtenissen.

*Risico's verbonden aan de activiteiten van Xior***I. Marktrisico's**

- i. Risico's verbonden aan de economische conjunctuur** – Een algemene achteruitgang van de economie kan leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed dat de Vennootschap in portefeuille houdt en/of tot het in gebreke blijven van één of meerdere huurders of het niet tijdig betalen van huurgelden.
- ii. Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel** – De vastgoedmarkt gaat gekenmerkt door belangrijke risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld zoals een eventueel overaanbod.
- iii. Risico's verbonden aan studentenpopulaties en onderwijsaanbod** – De vraag naar studentenkamers kan negatief beïnvloed worden door een eventuele terugval in studentenpopulaties, de (blijvende) aanwezigheid en kwaliteit van onderwijsinstellingen, financiële overheidssteun aan studenten, inschrijvingsgelden, internationale rankings, of de toename van online opleidingen.
- iv. Risico's in verband met online onderwijs** – De toename van online opleidingen waarbij de deelnemers niet aan een locatie gebonden zijn, zou een negatieve impact kunnen hebben op de vraag naar studentenhuisvesting.

II. Vastgoedgebonden risico's

- i. Risico's verbonden aan de uitvoering van (grote) werken** – Renovatie- en investeringsprogramma's, (al dan niet omdat van overheidswege eisen worden gesteld met betrekking tot de technische staat van vastgoed zoals brandveiligheidsnormen) kunnen aanleiding geven tot (i) de tijdelijke (gedeeltelijke) onverhuurbaarheid van het betrokken vastgoed of (ii) een tijdelijke verhuurbaarheid tegen lagere huurprijzen tijdens de duur van de werken ingevolge de beperking van het genot van het vastgoed voor de betrokken huurders.
- ii. Risico's verbonden aan onderhoud en herstellingen** – Als de Vennootschap ernstig tekortschiet in haar eventuele herstelverplichtingen in het kader van huurovereenkomsten, zou de bevoegde rechtbank kunnen overgaan tot het verbreken van die overeenkomsten.

Element

- iii. **Risico's verbonden aan mede-eigendom** – De risico's van onwil van één of meerdere mede-eigenaren kunnen een ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.
- iv. **Bouw- en ontwikkelingsrisico's** – 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.
- v. **Risico's verbonden aan vergunningen en andere machtigingen** – De waarde van het vastgoed van de Vennootschap wordt in aanzienlijke mate bepaald door het al dan niet aanwezig zijn van alle vereiste stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen. Op datum van dit prospectus zijn er in hoofde van de Vennootschap nog vier regularisaties hangende.
- vi. **Risico's verbonden aan de milieureglementering** – De naleving van milieureglementering is complex en tijdrovend en de Vennootschap is bovendien blootgesteld aan risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en wettelijk verboden producten.
- vii. **Risico's verbonden aan foutieve plannen en/of opmetingen** – Foutieve plannen of opmetingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille kunnen een negatieve impact hebben op de waarde van dit vastgoed.
- viii. **Risico's verbonden aan onteigening** – Vastgoed kan om redenen van openbaar nut worden onteigend aan een waarde beneden de reële waarde van het vastgoed.
- ix. **Risico's verbonden aan winkelvastgoed** – De Vennootschap bezit een beperkt aantal winkelpanden, die blootgesteld zijn aan specifieke risico's eigen aan dit type vastgoed, zoals het consumentenvertrouwen, werkloosheid, de evolutie van de consumentenbestedingen, het vertrek van huurders op de tussentijdse vervaldag of bij het verstrijken van het huurcontract, of de heraanleg van wegen.
- x. **Risico's verbonden aan hostelactiviteiten** – De Vennootschap bezit één pand bestemd voor hostelactiviteiten, dat tevens blootgesteld is aan specifieke risico's, zoals een verhoogd risico op leegstand gelet op de korte-termijn verblijven die eigen zijn aan dit type activiteit.

III. Operationele risico's

- i. **Risico's in verband met leegstand** – De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders vóór of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, waarbij zich bij studentenhuisvesting een bijkomend risico op niet (weder-)verhuring stelt: in het algemeen is het kortlopend karakter van de huurovereenkomsten die worden afgesloten met studenten, immers eigen aan de sector van de studentenhuisvesting.

Element

- ii. **Risico's in verband met de huuropbrengsten** – Er is een risico dat de huuropbrengsten niet op peil kunnen worden gehouden ingevolge diverse factoren zoals leegstand, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder, het huurvriendelijk karakter en de duur en het marktconforme karakter van de huurovereenkomst of ingevolge een overaanbod. Ook onderwijsinstellingen trachten steeds vaker het aanbod aan en de huurprijs van studentenkamers te beïnvloeden. In Nederland is de huurprijs in bepaalde gevallen onderworpen aan een maximumgrens, hetgeen een impact kan hebben op de huuropbrengsten van de Vennootschap.
- iii. **Risico's van het in gebreke blijven van de huurders** – De Vennootschap kan niet uitsluiten dat haar huurders in gebreke blijven bij het voldoen van hun financiële verplichtingen. Dit risico is hoger indien rechtstreeks wordt verhuurd aan studenten en lager indien indirect wordt verhuurd aan studenten via een huisvestingorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool.
- iv. **Risico's verbonden aan schadegevallen en de dekking van de verzekeringen** – Schadegevallen kunnen financiële gevolgen hebben voor Xior indien en in de mate dat deze niet of niet adequaat gedekt zijn door verzekeringen gesloten door Xior; daarenboven kunnen ze ook aanleiding geven tot een stijging van de verzekeringspremies.
- v. **Risico's in verband met overlast veroorzaakt door huurders** – Er bestaat een verhoogd risico dat de Vennootschap ingevolge overlast of burenhinder wordt geconfronteerd met klachten of dat (administratieve) maatregelen worden opgelegd met betrekking tot de gebouwen in haar vastgoedportefeuille.
- vi. **Risico's verbonden aan inflatie** – Inflatie kan aanleiding geven tot een toename van de financieringskost en/of een toename van de kapitalisatievoeten en kan leiden tot een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en een lager eigen vermogen. Deflatie kan de huurprijs met betrekking tot panden die onderhevig zijn aan indexeringsclausules, doen dalen ten opzichte van het voorgaande jaar.
- vii. **Risico's verbonden aan de ontkoppeling van de geïndexeerde huurprijzen en huurprijzen op de markt** – Indexeringsclausules verhinderen 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. De indexering van de huurprijs zou 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, waardoor bestaande huurders zouden verkiezen de huurovereenkomst met de Vennootschap vervroegd te beëindigen.
- viii. **Risico's in verband met de evolutie van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** – Xior is blootgesteld aan waardeschommelingen in de reële waarde van haar vastgoedportefeuille (o.m. ingevolge slijtage van het vastgoed) wat onder meer een impact zal hebben op de schuldgraad.

Element

- ix. **Risico's verbonden aan de vastgoedwaardering** – Waardering van vastgoed is in zekere mate subjectief en gebaseerd op hypothesen die onjuist kunnen blijken, waardoor de waardering niet noodzakelijk overeenstemt met de reële waarde van het vastgoed.
 - x. **Risico's verbonden aan de regelgeving** – Toekomstige wijzigingen in de regelgeving c.q. een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving kunnen de werking en de waarde van de Vennootschap aanzienlijk negatief beïnvloeden. De exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De federale regering heeft recentelijk aangekondigd dat vanaf 1 januari 2016 i) het basistarief van 25% inzake de roerende voorheffing zou verhoogd worden tot 27% en ii) er een nieuwe belasting zou komen op de meerwaarden op aandelen van beursgenoteerde vennootschappen gerealiseerd binnen de 6 maanden na verwerving van de aandelen. De precieze draagwijdte en voorwaarden van deze nieuwe bepalingen zijn evenwel nog niet gekend op datum van dit prospectus. De sector van de studenthuisvesting wordt bovendien gekenmerkt door een gefragmenteerd regelgevend kader, dat zowel nationale, regionale, als lokale verschillen kent.
 - xi. **Risico's verbonden aan de niet-naleving van de regelgeving** – Het risico bestaat dat leidinggevenden of medewerkers van de Vennootschap de relevante regelgeving niet adequaat naleven of dat deze personen niet integer handelen.
 - xii. **Risico's verbonden aan historische verkopen** – Voor historische handelingen die werden gesteld als professionele verkoper, bestaat het risico dat de Vennootschap (als rechtsopvolger) aansprakelijk zou kunnen worden gesteld voor dergelijke gebreken, voor zover de Wet Breyne toepassing vindt bij de desbetreffende verkopen.
 - xiii. **Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen** – Ingevolge fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen kunnen (latente) passiva worden overgedragen aan Xior.
- IV. **Risico's verbonden aan de Vennootschap**
- i. **Risico's verbonden aan het statuut van openbare GVV** – In haar hoedanigheid van openbare GVV is de Vennootschap onderworpen aan bepalingen die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten, en corporate governance. De Vennootschap zou mogelijks niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins. Xior is tevens blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico dat de toezichthouder (de FSMA) sancties oplegt in geval van schending van de toepasselijke regels. In dat geval verliest Xior het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Element

- ii. **Risico's verbonden aan diversificatie** – Door de focus van de Vennootschap op studentenvastgoed, kunnen de resultaten van de Vennootschap gevoelig zijn voor de evolutie van dit vastgoedsegment.
- iii. **Risico's verbonden aan de concentratie van vastgoed** – Een aantal gebouwen van de Vennootschap zullen op datum van voltooiing van het aanbod een significant deel van de Initiële Vastgoedportefeuille vertegenwoordigen. Indien één van deze gebouwen zou stijgen in waarde, met een gelijkblijvende waarde van de andere gebouwen in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, bestaat het risico dat de Vennootschap de wettelijk verplichte diversificatieregeling van 20% niet meer naleeft.
- iv. **Risico's verbonden aan het uitvoerend management en personeel** – De Vennootschap is, rekening houdend met haar relatief kleine team van medewerkers, in geval van een vertrek van bepaalde medewerkers met een sleutelfunctie, aan een risico van desorganisatie blootgesteld.
- v. **De strategie van de Vennootschap kan ongeschikt blijken** – Met betrekking tot haar investeringen voert de Vennootschap een reeks ramingen en schattingen uit inzake de economische omstandigheden, de marktvoorwaarden en andere parameters die kunnen afwijken van de werkelijkheid, zodat de strategie van de Vennootschap niet langer geschikt zou kunnen zijn.
- vi. **Risico's verbonden aan de recente samenstelling en historiek van de globale vastgoedportefeuille** – De Initiële Vastgoedportefeuille zal op datum van voltooiing van het aanbod worden verworven door Xior waardoor Xior niet over historische informatie beschikt omtrent het beheer van de initiële vastgoedportefeuille en de risico's verbonden aan het beheer van de initiële vastgoedportefeuille. Het kan niet worden uitgesloten dat voorzorgsmaatregelen onvoldoende adequaat zijn om alle materiële risico's te identificeren, of dat bij deze transacties latente of voorwaardelijke passiva aan de Vennootschap zullen worden overgedragen. Zo ook kan niet worden uitgesloten dat er verhaal wordt aangetekend tegen de Vennootschap door derden. Bovendien kan het niet worden uitgesloten dat in het kader van een *due diligence* onderzoek niet alle opgevraagde informatie ter beschikking zou worden gesteld. In het kader van de *due diligence* op een beperkt aantal panden dat recent werd verworven, werden zo een aantal documenten niet voorgelegd door de overdragers (zoals verslagen van controle brandveiligheid (waarbij voor een beperkt aantal panden een controle brandveiligheid aan de gang is waarvan de resultaten nog niet definitief gekend zijn), enz.).
- vii. **Risico's verbonden aan referentieaandeelhouders** – Referentieaandeelhouders, zoals Aloxe NV, zouden een belangrijke invloed kunnen uitoefenen op het beheer en de beleidsvorming van de Vennootschap. Zie **Element B.6** voor het voordrachtrecht van Aloxe NV.
- viii. **Risico's in verband met rechtszaken** – De Vennootschap kan partij zijn bij rechtsvorderingen. Dergelijke procedures kunnen lang en kostelijk zijn en de uitkomst van dergelijke procedures is onzeker. De Vennootschap zal op datum van voltooiing van het aanbod partij zijn bij één juridische procedure.

Element

- ix. **Risico's verbonden aan de interne informatiesystemen** – Iedere fout, het verlies van gegevens of het uitvallen van de informatiesystemen kan het beheer van de Vennootschap schaden.
- x. **Fiscaal risico verbonden aan de ruling** – Het Wetboek Inkomstenbelastingen voorziet in een verlaagd tarief van 15% voor dividenden die door residentiële OGVV's worden uitgekeerd. Ingevolge een beslissing van de Dienst Voorafgaande Beslissingen ("DVB") kan de Vennootschap genieten van het verlaagd tarief van 15%, voor zover zij blijvend beantwoordt aan de kwalificatie van residentiële GVV en tenzij blijkt dat de situatie of de verrichtingen door de aanvrager onvolledig of onjuist omschreven zijn, of indien essentiële elementen van de verrichtingen niet werden verwezenlijkt op de door de aanvrager omschreven wijze. De federale regering heeft recentelijk aangekondigd dat vanaf 1 januari 2016 het basistarief van 25% inzake de roerende voorheffing zou verhoogd worden tot 27%. Uit recente persberichten blijkt dat de roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd door residentiële OGVV's ook zal stijgen van 15% naar 27% vanaf 1 januari 2016.
- xi. **Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering** – Wettelijke beperkingen inzake dividenduitkering kunnen ertoe leiden dat Xior niet in staat zal zijn een dividend uit te keren of slechts voor beperkte bedragen.

V. Financiële risico's

- i. **Risico's verbonden aan de stijgende rentevoeten** – Het rendement van Xior is (mede) afhankelijk van de ontwikkeling van de rentevoeten op de financiering met vreemd vermogen door Xior.
- ii. **Risico's verbonden aan de schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten** – Afdekkingsinstrumenten kunnen een variatie ondergaan indien de rentevoet wijzigt.
- iii. **Tegenpartijrisico** – Insolventie van een financiële of bancaire tegenpartij kan leiden tot een beperking van de beschikbare financiële middelen voor Xior.
- iv. **Risico's met betrekking tot financiering** – Xior is beperkt in haar ontleningscapaciteit en is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico bij de niet of laattijdige hernieuwing van haar financieringscontracten of bij problemen bij de kredietverstrekking financiële instellingen.
- v. **Risico's van budgettering en financiële planning** – Budgetten en vooruitzichten kunnen onderhevig zijn aan programmerings- of manipulatiefouten en de conformiteit met de regelgeving en de contracten, alsook de performantie van de Vennootschap beïnvloeden. Ook berusten de financiële vooruitzichten op assumpties die mogelijk aan de controle van de Vennootschap ontsnappen.

Element

D.3 *Risico's verbonden aan de activiteiten van Xior*

- i. **Risico's verbonden aan het beleggen in de aangeboden aandelen** – Beleggen in de aangeboden aandelen houdt risico's in die kunnen leiden tot een verlies van de gehele investering in de aangeboden aandelen.
- ii. **Risico's verbonden aan de afwezigheid van een liquide markt** – Een gebrek aan een liquide markt kan de koers van de aangeboden aandelen aanzienlijk negatief beïnvloeden.
- iii. **Risico's verbonden aan de marktcoers van de aandelen die aanzienlijk kan schommelen ingevolge verschillende factoren** – De marktcoers van de aandelen kan door verschillende factoren aanzienlijk schommelen.
- iv. **Risico's op toekomstige verwatering** – Toekomstige uitgaven van aandelen kunnen een invloed hebben op de marktcoers van de aandelen en de belangen van bestaande aandeelhouders verwateren.
- v. **Risico's verbonden aan de omvang van het aanbod** – Indien en in de mate er minder aandelen worden uitgegeven dan voor het voorziene maximumbedrag, zal de liquiditeit van de aandelen lager kunnen zijn en zal Xior andere financieringsvormen moeten aanspreken of haar investeringsniveau dienen te verlagen.
- vi. **Risico's op intrekking van het aanbod** – Het aanbod kan worden ingetrokken of opgeschort indien de Underwriting Agreement niet wordt ondertekend of zou worden ontbonden. Tevens kan Xior beslissen om het aanbod in te trekken of op te schorten indien de kandidaat-beleggers niet voor het minimum bedrag van minstens EUR 75.000.000 inschrijven op de aangeboden aandelen.
- vii. **Risico's verbonden aan de ingewikkelde transactieafwikkeling** – Ingevolge de complexiteit van de transactieafwikkeling bestaat het risico dat het aanbod mogelijks niet zal doorgaan of zal worden uitgesteld.
- viii. **Risico's verbonden aan effecten- en sectoranalisten** – Indien effecten- of sectoranalisten niet langer of niet regelmatig onderzoeksrapporten over Xior publiceren of indien zij hun aanbevelingen over de aandelen in ongunstige zin wijzigen, kan de marktprijs en het handelsvolume van de aandelen dalen.
- ix. **Risico's verbonden aan de solvabiliteit en liquiditeit van de Promotor** – Een gebrek aan solvabiliteit of liquiditeit van de promotor zou ertoe kunnen leiden dat bij ontbinding en vereffening van Xior, de promotor niet in de mogelijkheid is om haar verplichtingen na te komen.
- x. **Risico's verbonden aan de vereffening en de verrekening (clearing and settlement)** – Een niet correcte uitvoering van orders zou ertoe kunnen leiden dat kandidaat-beleggers de aangeboden aandelen niet of slechts gedeeltelijk verkrijgen.

Element

- xi. Risico's verbonden aan belasting op beursverrichtingen** – In tegenstelling tot de inschrijving, met name de verwerving op de primaire markt van nieuwe aandelen uitgegeven bij de kapitaalverhoging van de vennootschap, die geen aanleiding geeft tot de heffing van een belasting op de beursverrichtingen (TOB), geeft de verwerving van bestaande aandelen in het kader van het aanbod, wel aanleiding tot de heffing van een belasting op de beursverrichtingen. Bestaande aandelen zullen bij voorrang worden toegewezen aan institutionele investeerders.
- xii. Risico's verbonden aan wisselkoersen** – Beleggers wiens belangrijkste valuta niet de Euro is, worden onderhevig aan het wisselkoersrisico wanneer ze in de aandelen beleggen.
- xiii. Risico's verbonden aan de Financiële Transactietaks ("Financial Transaction Tax")** – De verkoop, aankoop of ruil van aandelen kan onderworpen zijn aan de financiële transactietaks.
- xiv. Risico dat rechten van aandeelhouders onder het Belgisch recht verschillend kunnen zijn van rechten onder andere jurisdicties** – De rechten van houders van aandelen van Xior zijn onderworpen aan de Belgische wetgeving en kunnen in belangrijke mate verschillen van de rechten van aandeelhouders in vennootschappen die buiten België zijn opgericht.
- xv. Risico's verbonden aan overnamebepalingen in de Belgische wetgeving** – Er bestaan verschillende bepalingen in het Wetboek van vennootschappen en bepaalde andere bepalingen van Belgisch recht die op de Vennootschap van toepassing kunnen zijn en die een ongevraagd overnamebod, fusie, wijziging in het management of andere controlewijzigingen, moeilijker maken.
- xvi. Risico's verbonden aan bepaalde overdrachts- en verkoopbeperkingen** – Bepaalde overdracht- en verkoopbeperkingen, die van toepassing zijn ingevolge het feit dat Xior de aandelen niet heeft geregistreerd onder de US Securities Act of de effectenwetten van andere jurisdicties, kunnen het vermogen van de aandeelhouders beperken om hun aandelen te verkopen of op een andere manier over te dragen.

AFDELING E. AANBIEDING

Element

E.1 Totale netto-opbrengsten en geraamde totale kosten van de uitgifte/aanbieding, met inbegrip van de geraamde kosten die door de Vennootschap aan de belegger worden aangerekend

De totale kosten gerelateerd aan het aanbod en de toelating tot de verhandeling van de aandelen op de gereglementeerde markt Euronext Brussels, gedragen door

Element

de Vennootschap in het huidige boekjaar worden geschat op EUR 6.960.638. Deze kosten behelzen onder meer juridische, audit, consulting en administratieve kosten inzake due diligence werkzaamheden, vergunning en prospectus werkzaamheden en fusie- en inbrengtransacties (samen EUR 2.591.275 incl. niet recupereerbare BTW), kosten opgelopen door de promotor (EUR 919.600 incl. niet recupereerbare BTW), notariskosten (EUR 60.500 incl. niet recupereerbare BTW), kosten voor de vastgoed-experts (EUR 108.900 incl. niet recupereerbare BTW), kosten voor wettelijke publicaties (EUR 12.100 incl. niet recupereerbare BTW), kosten van redactie van het prospectus, drukwerk, marketing, website (EUR 429.550 incl. niet recupereerbare BTW), de vergoeding van het FSMA (EUR 19.360), de vergoeding van de Joint Global Coordinators in het kader van het aanbod en hun adviseurs (EUR 2.758.031 incl. niet recupereerbare BTW) en de notering op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels (EUR 61.322).

Het aanbod bestaat uit aandelen voor een bedrag van minimaal EUR 75.000.000 en maximaal EUR 87.836.650, bestaande uit nieuwe aandelen voor een bedrag van minimaal EUR 71.488.750 en maximaal EUR 84.325.400 (inclusief uitgiftepremie) en bestaande aandelen voor een bedrag van EUR 3.511.250.

Bovenstaande leidt tot een netto-opbrengst van nieuwe aandelen (hierin is met andere woorden de opbrengst van de 140.450 bestaande aandelen niet inbegrepen) tussen EUR 64.528.112 en EUR 77.364.762, afhankelijk van de omvang van het aanbod.

E.2a Redenen voor de aanbieding, bestemming van de opbrengsten, geraamde netto-opbrengsten

Op datum van dit prospectus bezit Xior nog geen vastgoed. Op datum van voltooiing van het aanbod zal Xior de Initiële Vastgoedportefeuille verwerven.

De netto-opbrengsten voor Xior van het aanbod nieuwe aandelen, in de veronderstelling dat er op de nieuwe aandelen volledig zal worden ingeschreven, worden geraamd op ongeveer EUR 77.364.762.

1. De opbrengst van het aanbod nieuwe aandelen zal vooreerst worden aangewend voor de betaling van de prijs ten belope van in totaal EUR 19.430.000, zoals vastgelegd in de betrokken overeenkomsten, voor de verwerving van een gedeelte van de Initiële Vastgoedportefeuille.

2. De opbrengst van het aanbod nieuwe aandelen zal tevens worden gebruikt voor de betaling van de prijs ten belope van in totaal EUR 15.795.781, zoals vastgelegd in de aandelenovereenkomsten, voor de verwerving van de aandelen in het kader van de aandelenovernames.

3. Daarnaast zal de opbrengst van het aanbod nieuwe aandelen voor een bedrag van EUR 40.028.000 worden gebruikt voor een herfinanciering van de schulden die op heden zijn aangegaan door de vennootschappen die worden verworven ingevolge een grensoverschrijdende fusie, zusterfusies, overnamefusies en aandelenovernames.

Element

De Overnamefusiepartijen hebben de intentie om in het kader van het aanbod bestaande aandelen (die zij op de datum van voltooiing van het aanbod hebben

verworven in het kader van de Overnamefusies) te verkopen voor een bedrag van EUR 3.511.250. Xior zal geen opbrengsten verkrijgen uit de verkoop van de bestaande aandelen. Xior heeft zich er toe verbonden de kosten verbonden aan het aanbod bestaande aandelen te dragen, zodat de verkopende aandeelhouders de bruto opbrengst van de verkoop van de bestaande aandelen zullen ontvangen.

Op datum van het prospectus kan Xior niet met zekerheid alle bijzondere aanwendingen voor de opbrengsten van het aanbod nieuwe aandelen voorspellen, of de bedragen die werkelijk besteed zullen worden aan de hierboven vermelde aanwendingen. Xior zal naar eigen goeddunken de bedragen en timing bepalen van de werkelijke uitgaven van Xior, die zullen afhangen van vele factoren, zoals de evolutie van de schuldgraad van Xior, de beschikbaarheid van gepaste investeringsmogelijkheden, de mogelijkheid om onder aanvaardbare voorwaarden een overeenkomst tot verwerving van vastgoed te bereiken met potentiële overdragers, de netto-opbrengst die werkelijk wordt bekomen uit het aanbod nieuwe aandelen en de operationele kosten en uitgaven van Xior. Bijgevolg zal Xior maximale flexibiliteit behouden in het gebruik van de netto-opbrengst van het aanbod nieuwe aandelen.

E.3

Beschrijving van de voorwaarden van de aanbidding**Voorwaarden en aard van het aanbod**

Het aanbod bestaat uit het aanbod bestaande aandelen en het aanbod nieuwe aandelen en betreft een openbare aanbidding aan institutionele en particuliere beleggers in België en een vrijgestelde private plaatsing bij institutionele beleggers van de aangeboden aandelen in bepaalde rechtsgebieden buiten de Verenigde Staten van Amerika, steunend op Regulation S van de Securities Act van 1933, zijnde Lidstaten van de Europese Economische Ruimte en Zwitserland.

Op de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Xior van 23 november 2015 werd besloten om het maatschappelijk kapitaal van Xior te verhogen via een inbreng in geld en de uitgifte van minimum EUR 71.488.750 en maximum EUR 84.325.400 (inclusief uitgiftepremie) aan nieuwe aandelen (beneden fractiewaarde), onder voorbehoud van de voltooiing van het aanbod en de notering van de aandelen van de vennootschap. Een deel van de totale uitgifteprijs van de kapitaalverhoging wordt aan het aandelenkapitaal van de vennootschap toegewezen en het saldo wordt geboekt als uitgiftepremie zodat elk aandeel uiteindelijk (i.e. na de kapitaalvermindering voor de creatie van een reserve ter dekking van voorzienbare verliezen) hetzelfde pro rata deel van het aandelenkapitaal van de vennootschap zou vertegenwoordigen, met name EUR 18,00. Het aantal nieuwe aandelen dat in het aanbod wordt uitgegeven zal worden bepaald door het bedrag van de kapitaalverhoging te delen door de aanbodprijs. Alle nieuwe aandelen zullen worden aangeboden in het kader van dit aanbod (samen met de bestaande aandelen). In verband met de uitgifte van nieuwe aandelen, hebben de bestaande aandeelhouders van Xior afstand gedaan van hun voorkeurrechten.

Element

De opbrengsten van het aanbod zullen eerst worden toegewezen aan het aanbod bestaande aandelen en vervolgens aan het aanbod nieuwe aandelen.

In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 17 mei 2007 betreffende de primaire marktpraktijken zal niet minder dan 10% van de aangeboden aandelen die effectief worden toegewezen, worden toegewezen aan particuliere beleggers in België (op voorwaarde echter dat er voldoende vraag is van particuliere beleggers). Het aandeel van de aangeboden aandelen dat wordt toegewezen aan particuliere beleggers kan echter worden verhoogd als de aanvragen van particuliere beleggers meer dan 10% bedragen van de effectief toegewezen aangeboden aandelen.

De nieuwe aandelen en de bestaande aandelen zullen worden aangeboden als deel van één enkel aanbod en onder dezelfde voorwaarden.

Totaalbedrag van het aanbod

Het aanbod bestaat uit aandelen voor een bedrag van minimaal EUR 75.000.000 en maximaal EUR 87.836.650, bestaande uit nieuwe aandelen voor een bedrag van minimaal EUR 71.488.750 en maximaal EUR 84.325.400 (inclusief uitgiftepremie) en bestaande aandelen voor een bedrag van EUR 3.511.250.

Er zal geen verhogingsoptie zijn.

Prijsbepaling

De prijs per aangeboden aandeel is een unieke en definitieve in Euro uitgedrukte prijs die zowel op de particuliere beleggers als op de institutionele beleggers van toepassing is (de "Aanbodprijs"). De Aanbodprijs werd door de Vennootschap in overleg met de joint bookrunners vastgelegd op EUR 25,00. Op Datum van deze samenvatting bedraagt de netto-waarde per Aandeel EUR 24,94.

Dividendgerechtigheid

zie *Element C.4 en C.7*.

Aanbodsperiode en aanvraagprocedure**i. Aanbodsperiode**

Het aanbod loopt van 26 november 2015 (9.00 uur) tot en met 8 december 2015 (16.00 uur), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.

Het aanbod zou in overleg tussen Xior en de joint bookrunners vervroegd kunnen worden afgesloten, onder meer in geval van overschrijving op het aanbod, en dit ten vroegste op 3 december 2015 om 16.00 uur.

ii. Aanvraagprocedure

De kandidaat-beleggers kunnen hun orders kosteloos indienen bij Bank Degroof Petercam NV en ING België NV ("de Loketinstellingen"). De kandidaat-beleggers die een order voor de aangeboden aandelen willen indienen via andere financiële tussenpersonen dan de Loketinstellingen worden verzocht zich in te lichten over de eventuele kosten die deze financiële tussenpersonen kunnen aanrekenen. De betaling van deze kosten is uitsluitend voor rekening van de kandidaat-belegger. De institutionele beleggers moeten in hun order het aantal aangeboden aandelen vermelden waartoe zij zich verbinden om deze te verwerven. De institutionele beleggers zullen hun orders uitsluitend bij de joint bookrunners kunnen indienen.

Element

De particuliere beleggers moeten in hun order het aantal aangeboden aandelen vermelden waartoe zij zich verbinden deze te verwerven. Per particuliere belegger (handelend voor eigen rekening) wordt slechts één order aanvaard.

Intrekking of opschorting van het aanbod

De Vennootschap behoudt zich het recht voor het aanbod in te trekken of op te schorten mocht de *Underwriting Agreement* (i) niet worden ondertekend of (ii) worden ontbonden in de voorziene omstandigheden zoals beschreven in de *Underwriting Agreement*. De Vennootschap verbindt er zich toe om het aanbod niet af te sluiten indien het minimum-bedrag van het aanbod van EUR 75.000.000 niet wordt opgehaald. Indien het aanbod wordt ingetrokken, zullen de door de kandidaat-beleggers ingediende orders automatisch worden geannuleerd. De kandidaat-beleggers kunnen in voorkomend geval geen aanspraak maken op levering van de aandelen. De door de kandidaat-beleggers reeds betaalde bedragen, zullen binnen drie werkdagen worden terugbetaald, zonder dat zij evenwel aanspraak kunnen maken op interest op dit bedrag of op enige vorm van schadevergoeding, om welke reden ook.

Mogelijkheid om inschrijvingen te verminderen

Als het totaal aantal aangevraagde aangeboden aandelen het aantal beschikbare aangeboden aandelen overschrijdt, zal tot toewijzing worden overgegaan.

In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving zal minimum 10% van de aangeboden aandelen worden toegewezen aan particuliere beleggers in België (op voorwaarde dat er voldoende vraag van particuliere beleggers is). Het aandeel van de aangeboden aandelen dat wordt toegewezen aan particuliere beleggers kan echter worden verhoogd als de aanvragen van particuliere beleggers meer dan 10% bedragen van de effectief toegewezen Aangeboden Aandelen.

Naast de verplichting om 10% van de aangeboden aandelen toe te wijzen aan particuliere beleggers, heeft de vennootschap er zich toe verbonden om de inschrijvingen op aandelen in overeenstemming met de pre-commitments volledig toe te wijzen, zelfs in het geval van overinschrijving. De personen die een verbintenis tot inschrijving zijn aangegaan worden in die zin voor de toewijzing van de aangeboden aandelen beschouwd als een afzonderlijke categorie van beleggers. Deze personen hebben immers bijgedragen aan de vorming van de initiële vastgoedportefeuille en wensen in die zin zeker te zijn van het feit dat zij de kans krijgen om te investeren in de aandelen voor het bedrag dat zij daartoe hebben bestemd.

De toewijzing aan kandidaat-beleggers zal worden vastgesteld op het einde van de aanbodperiode (naar verwachting op 9 december, behoudens vervroegde afsluiting van de aanbodperiode) door de joint global coordinators, in onderling overleg met de vennootschap. Voor wat de institutionele beleggers betreft, zal bij overinschrijving de allocatie van de aangeboden aandelen gebeuren op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van het orderboek. Voor wat de particuliere beleggers betreft, zal bij overinschrijving de toewijzing van aangeboden aandelen worden gedaan op basis van objectieve toewijzingscriteria.

Element

Rekening houdende met de verschillende belastingregimes die van toepassing zijn op de nieuwe aandelen en de bestaande aandelen, zullen de joint bookrunners de nieuwe aandelen bij voorrang leveren aan natuurlijke personen die in België verblijven en aan beleggers die onderworpen zijn aan de Belgische rechtspersonenbelasting, in deze orde van prioriteit.

De door de kandidaat-beleggers te veel betaalde bedragen, zullen binnen de drie werkdagen worden terugbetaald, zonder dat zij evenwel aanspraak kunnen maken op interest op dit bedrag of op enige vorm van schadevergoeding, om welke reden ook.

Minimum- en/of maximumomvang van de inschrijving

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

Intrekking van de orders

Elke inschrijving op aangeboden aandelen in het kader van het aanbod is onherroepelijk. Niettemin, overeenkomstig artikel 34, §3, van de Wet van 16 juni 2006, ingeval vóór de afsluiting van het aanbod een aanvulling op het prospectus wordt gepubliceerd (behalve enige aanvulling gepubliceerd vóór de openingsdatum van het aanbod), hebben de kandidaat-beleggers die vóór de publicatie van de aanvulling reeds een order ingediend hebben om aangeboden aandelen te verwerven, het recht hun order gedurende een termijn van twee werkdagen na de publicatie van deze aanvulling in te trekken.

Betaling en levering van de aangeboden aandelen

De aanbodprijs van de aangeboden aandelen en de eventuele toepasselijke taksen dienen op de betaaldatum volledig in Euro te worden betaald. De afwikkelingsdatum, die eveneens de afsluitingsdatum is, is naar verwachting 11 december 2015, namelijk 2 werkdagen na de toewijzingsdatum, tenzij de aanbodperiode vervroegd werd afgesloten. De aangeboden aandelen zullen worden geleverd in gedematerialiseerde vorm door overschrijving op de aangeduide effectenrekening van iedere kandidaat-belegger via de girale faciliteiten van Euroclear Belgium in overeenstemming met de gebruikelijke Euroclear-procedures voor de levering en verffening van aandelen. De verwerving van bestaande aandelen in het kader van het aanbod, geeft aanleiding tot de heffing van een belasting op de beursverrichtingen. Bestaande aandelen zullen bij voorrang worden toegewezen aan institutionele investeerders.

Publicatie van de resultaten van het aanbod

De resultaten van het aanbod (totaalbedrag, finale aanbodprijs, toewijzing van de aangeboden aandelen, inclusief een eventuele verdeelsleutel) zullen de tweede werkdag na de afsluiting van de aanbodperiode, op de website van Xior en in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd.

Verbintenissen tot inschrijving

Bepaalde partijen hebben zich er onvoorwaardelijk (met andere woorden, op de enkele voorwaarde van voltooiing van het aanbod) en onherroepelijk toe verbonden om in te schrijven op de nieuwe aandelen ten belope van EUR 700.000. Deze partijen zullen alle aandelen toegewezen krijgen voor de welke zij zich verbonden hebben om in te schrijven.

Element

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

De Overnamefusiepartijen zullen 140.450 bestaande aandelen aanbieden in het aanbod bestaande aandelen. Aan de raad van bestuur van de Vennootschap werd geen kennis gegeven van de intentie tot verwerving van aangeboden aandelen vanwege leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen.

Underwriting Agreement

Onverminderd het recht van Xior en van de joint bookrunners om dergelijke overeenkomst niet te sluiten, is er voorzien dat naar verwachting Xior, de promotor en de joint bookrunners op of rond de verwachte toewijzingsdatum en dus vóór de publicatie van de resultaten van het aanbod een underwriting agreement sluiten (de “**Underwriting Agreement**”) met betrekking tot het aanbod van de aangeboden aandelen.

Onder de bepalingen en voorwaarden die dienen te worden opgenomen in deze overeenkomst zal elk van de joint bookrunners er zich toe verbinden om het aanbod te onderschrijven door de betaling van alle aangeboden aandelen waarop werd ingeschreven in het aanbod te garanderen met uitsluiting van de aangeboden aandelen waartoe de personen met een inschrijvingsverbintenis zich hebben verbonden om hierop in te schrijven. Er zal door de joint bookrunners worden ingeschreven op dergelijke aangeboden aandelen met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de betrokken beleggers, met garantie van de betaling van de uitgifteprijs van de aangeboden aandelen waarop is ingeschreven door de beleggers maar die op de datum van de kapitaalverhoging nog niet werd betaald ('soft underwriting'). Dergelijke aangeboden aandelen zullen worden onderschreven door de Joint Bookrunners, voor rekening van de beleggers, in de volgende verhoudingen:

ING België	50%
Bank Degroof Petercam	50%
	100%

Het is ook voorzien dat de notaris met het bedrag van de kapitaalverhoging onmiddellijk zal overgaan tot het geven van de instructies tot de betaling aan de verkopers onder koopovereenkomsten voor vastgoedovernames, onder aandelenovereenkomsten voor aandelenovernames en de aflossing van de bestaande kredieten, onmiddellijk gevolgd door de levering van de aangeboden aandelen aan de settlement agent en het opvragen van de betaling voor de aangeboden aandelen van de inschrijvers op het aanbod (met uitzondering van de personen met een inschrijvingsverbintenis).

Element

Geplande kalender van het aanbod

Datum²	Gebeurtenis
26 november 2015	Publicatiedatum van het aanbod en het maximale aantal aangeboden aandelen
26 november 2015	Datum van terbeschikkingstelling van het prospectus
26 november 2015	Start van de aanbodperiode
8 december 2015 (T-1)	Verwacht einde van de aanbodperiode ¹
9 december 2015 (T)	Verwachte toewijzingsdatum
10 december 2015 (T+1)	Verwachte publicatiedatum van de resultaten van het aanbod
10 december 2015 (T+1)	Verwachte datum van de uitwerking van de moederdochterfusie
11 december 2015 (T+2)	Verwachte datum van de verwezenlijking van de Nederlandse fusies
11 december 2015 (T+2)	Verwachte datum van de verwezenlijking van de opschortende voorwaarde en uitwerking van de zusterfusies (voorafgegaan door de moederdochterfusie, de aandeleninbreng, de grensoverschrijdende fusie (voorafgegaan door de Nederlandse fusies), de overnamefusies, de vastgoedovernames en de aandelenovernames
11 december 2015 (T+2)	Verwachte datum van de vaststelling van de verwezenlijking van de uitgifte van de aangeboden aandelen
11 december 2015 (T+2)	Verwachte afsluitingsdatum (betaling, afwikkeling en levering)
11 december 2015 (T+2)	Verwachte noteringsdatum (notering en start van de verhandeling)

E.4**Beschrijving van alle belangen, met inbegrip van tegenstrijdige belangen, die van betekenis zijn voor de uitgifte/aanbieding**

De Joint Global Coordinators hebben op 29 september 2015 een opdrachtbrief afgesloten met Xior met betrekking tot het aanbod en zullen in principe vóór de publicatie van de resultaten van het aanbod een *Underwriting Agreement* met Xior afsluiten die voorziet in een zogenaamde soft underwriting.

¹ Behoudens vervroegde afsluiting die ten vroegste op 3 december 2015 om 16.00 uur (Brusselse tijd, GMT +1) kan plaatsvinden.

² De cijfers vermeld na de datum "T" hebben betrekking op het aantal beurswerkdagen.

Element

Bepaalde vennootschappen die worden verworven ingevolge zusterfusies (voorafgegaan door een moeder-dochterfusie), een grensoverschrijdende fusie (voorafgegaan door Nederlandse fusies), overnamefusies en aandelenovernames hebben op datum van het prospectus kredietovereenkomsten met ING België en haar verbonden vennootschappen. Deze lopende kredieten zullen op datum van voltooiing van het aanbod volledig terugbetaald worden, enerzijds via langlopende kredietovereenkomsten afgesloten door Xior en anderzijds met een gedeelte van de opbrengsten van het aanbod nieuwe aandelen.

De Joint Global Coordinators verlenen daarenboven de volgende diensten aan de Vennootschap:

- ING België en haar verbonden vennootschappen verzekert de financiële dienst van Xior;
- ING België en haar verbonden vennootschappen hebben met Xior financieringsovereenkomsten afgesloten;
- ING België en haar verbonden vennootschappen zullen met Xior contracten voor indekkingsinstrumenten afsluiten; en
- ING België levert aan Xior en/of aan de bestaande aandeelhouders en/of de Overnamefusiepartijen verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, de (gebruikelijke) commerciële diensten, of andere diensten in het kader van een bankrelatie met Xior en/of de bestaande aandeelhouders en/of de Overnamefusiepartijen waarvoor zij vergoedingen ontvangen. ING België en haar verbonden vennootschappen zullen dergelijke diensten ook in de toekomst leveren.

Al de bovenvermelde overeenkomsten werden afgesloten na onderhandelingen tussen de betreffende kredietinstelling en Xior en/of Aloxe NV. De Joint Global Coordinators hebben geen enkele deelneming in Xior.

De Overnamefusiepartijen zullen een deel van hun participatie in Xior aanbieden in het kader van het aanbod bestaande aandelen.

E.5 Naam van de persoon of entiteit die aanbiedt de aandelen te verkopen. Lock-up – Standstill

Vanaf de datum van voltooiing van het aanbod, en tenminste tot 365 kalenderdagen na de datum van voltooiing van het aanbod, zal Xior, tenzij met voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Joint Global Coordinators na overleg tussen de Joint Global Coordinators (die te goeder trouw zal worden beoordeeld en niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd en behoudens de overeen te komen uitzonderingen in het kader van de *Underwriting Agreement*), niet overgaan tot (i) de uitgifte, verkoop, of poging tot vervreemding van aandelen, warrants of andere effecten, noch tot een verzoek tot koopaanbod van voornoemde effecten, noch enige opties of converteerbare effecten of andere rechten om op aandelen in te schrijven of te kopen, toe te kennen, noch toe te treden tot enige overeenkomst of verbintenissen met gelijkaardig effect, of (ii) de aankoop van eigen effecten, dan wel tot een verlaging van haar maatschap-

Element

pelijk kapitaal. Het voorgaande vormt echter geen belemmering voor de uitgifte en/of toekenning van enige warrants, opties, aandelen of andere gelijkaardige effecten (i) aan werknemers, consultants, bestuurders of andere dienstverleners als onderdeel van een aanwervings-, aanmoedigings- of retentieplan (en de eventuele aankoop van aandelen om deze te kunnen overdragen aan deze personen) of (ii) in het kader van een fusie, (partiële) splitsing, overdracht of inbreng van algemeenheid, overdracht of inbreng van bedrijfstak of de inbreng van activa.

De promotor heeft zich ertoe verbonden om de aandelen in de vennootschap die hij aanhoudt op datum van voltooiing van het aanbod (de "**Geblokkeerde Aandelen**") niet te verkopen gedurende een periode van 365 kalenderdagen na datum van voltooiing van het aanbod. De overnamefusiepartijen (voor het deel van de bestaande aandelen dat zij niet verkopen) en de minderheidsaandeelhouder van Xior NL die (naast Aloxe NV) aandelen verwerft ten gevolge van de aandeleninbreng, alsook de personen die een vaste inschrijvingsverbintenis zijn aangegaan, hebben zich ertoe verbonden om hun aandelen in de vennootschap die zij aanhouden op datum van voltooiing van het aanbod (tevens "Geblokkeerde Aandelen") (met uitzondering van de bestaande aandelen die het voorwerp uitmaken van het aanbod bestaande aandelen) niet te verkopen gedurende een periode van 365 kalenderdagen na datum van voltooiing van het aanbod. Op voormeld verbod tot vervreemding van Geblokkeerde Aandelen gelden een aantal uitzonderingen.

E.6 Verwatering voor de bestaande Aandeelhouders

De bestaande aandeelhouders (d.i. Aloxe NV) doet afstand van zijn voorkeurrecht in het kader van het aanbod en zal dientengevolge:

- onderworpen zijn aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrecht en dividendrecht; en
- blootgesteld zijn aan een risico van financiële verwatering van zijn aandelenbezit.

De verwezenlijking van de zusterfusies (voorafgegaan door een moeder-dochterfusie), een grensoverschrijdende fusie (voorafgegaan door Nederlandse fusies), overnamefusies, het Aanbod, vastgoedovernames en aandelenovernames en rekening houdend met de kosten verbonden aan het Aanbod en het negatief portefeuilleresultaat verbonden aan de verwerving van de Initiële Vastgoedportefeuille leidt, uitgaande van het maximaal opgehaalde bedrag, tot een netto waarde per Aandeel van EUR 23,28, die 6,9% minder bedraagt dan de Aanbodprijs.

E.7 Geraamde kosten die door de uitgevende instelling of de aanbieder aan de belegger worden aangerekend

De kandidaat-beleggers kunnen hun orders kosteloos indienen bij de Loketinstellingen. De kandidaat-beleggers die een order voor de aangeboden aandelen willen indienen via andere tussenpersonen dan de Loketinstellingen worden verzocht zich in te lichten over de eventuele kosten die deze financiële tussenpersonen kunnen aanrekenen. De betaling van deze kosten is uitsluitend voor rekening van de kandidaat-belegger.



Kipdorpvest
ANTWERPEN

02

Risicofactoren



Elke belegging in effecten houdt per definitie risico's in. De Vennootschap is van oordeel dat de volgende factoren van belang kunnen zijn voor de Vennootschap, haar activiteiten, de sector waarin zij actief is, en het Aanbod. De risicofactoren kunnen betrekking hebben op de Vennootschap of enige van haar dochtervennootschappen. De risicofactoren kunnen in principe zowel betrekking hebben op België als Nederland (of eventuele andere landen waarin de Vennootschap in de toekomst actief zou worden, zie *Hoofdstuk 5.4.2 van dit Prospectus*), met dien verstande dat hieronder voor bepaalde risicofactoren expliciet een onderscheid wordt gemaakt tussen België en Nederland. Daarnaast worden hieronder tevens bepaalde factoren beschreven die van wezenlijk belang zijn om de beoordeling van het markt-risico verbonden aan de Aangeboden Aandelen in te schatten.

De meeste van de hieronder beschreven factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen en de Vennootschap is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het zich al dan niet voordoen van deze gebeurtenissen. Als één van de volgende risico's zich daadwerkelijk materialiseert, kan dit een nadelige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap, alsook bijgevolg op het effectief gerealiseerde rendement. In dat geval zouden de koers en de waarde van de Aandelen, of het eraan verbonden dividend, kunnen dalen, en zouden beleggers in de Aangeboden Aandelen hun belegging volledig of gedeeltelijk kunnen verliezen. Een belegging in de Aangeboden Aandelen is enkel geschikt voor beleggers die in staat zijn de risico's van een dergelijke belegging te beoordelen, en die over voldoende middelen beschikken om de eventuele verliezen op te vangen die uit een dergelijke belegging kunnen voortvloeien.

De Vennootschap is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren alsook deze elders opgenomen in het Prospectus, relevant zijn in het kader van een belegging in de Vennootschap en de Aangeboden Aandelen. 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 gekend is op Datum van het Prospectus. Er kunnen bijkomende risico's en onzekerheden bestaan die de Vennootschap momenteel niet kan voorzien of die haar niet bekend zijn, of waarvan zij momenteel meent dat ze geen wezenlijke impact hebben op de Vennootschap of door haar niet als belangrijke risico's worden beschouwd. Het feit dat er in het verleden geen negatieve ervaringen zijn geweest met betrekking tot een bepaalde risicofactor wil niet zeggen dat het beschreven risico geen reëel risico uitmaakt voor de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap naar de toekomst toe. Andere op vandaag onbekende of onwaarschijnlijke risico's, of risico's waarvan op de Datum van het Prospectus door de Vennootschap niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, haar activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten of op de 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.

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 worden verzocht rekening te houden met onderstaande risicofactoren en onzekerheden, en 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/of fiscale adviseurs te raadplegen indien zij dit nodig achten.

2.1

RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN VAN DE VENNOOTSCHAP

2.1.1. MARKTRISICO'S

2.1.1.1 Risico's verbonden aan de economische conjunctuur

De waarde van vastgoed en het bedrag van de huurinkomsten worden in het algemeen beïnvloed door de economische conjunctuur. Een slechtere conjunctuur geeft aanleiding tot een lagere economische activiteit. Hoewel kan worden aangenomen dat jongeren langer studeren in geval van een slechtere economische conjunctuur, om enerzijds de economische crisis te overbruggen en om anderzijds hun kansen op de arbeidsmarkt te vergroten, kan een algemene achteruitgang van de economie leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed dat de Vennootschap in portefeuille houdt (bijvoorbeeld omwille van een verslechterde financiële situatie van de huurder) en/of tot het in gebreke blijven van één of meerdere huurders of het niet tijdig betalen van huurgelden. Dit kan op zijn beurt resulteren in een hogere leegstand en lagere huurprijzen bij huurhernieuwing en bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten. De daling van de vraag naar studentenhuysvesting of een verlaging van de huurprijzen zou een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. Bovendien zou een dergelijke daling kunnen leiden tot een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap.

De economische cycli kunnen eveneens een negatieve impact hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap en op de beschikbaarheid van financieringsbronnen voor investeringen door de Vennootschap. Daarenboven wordt de Vennootschap bij een negatieve economische conjunctuur eveneens blootgesteld aan een verhoogd risico ingevolge het in gebreke blijven of de insolventie van haar (andere) medecontractanten: o.a. financiële instellingen die kredieten en rente-indekkingen verlenen of waarbij deposito's worden aangehouden, aannemers, etc.

Aldus zou de verslechtering van de voornaamste macro-economische indicatoren een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

2.1.1.2 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 Vennootschap dienaangaande is blootgesteld houden onder meer verband met (i) de mogelijkheden om vastgoed tegen gunstige voorwaarden te verwerven, (ii) de mogelijkheden om de bezettingsgraad van haar bestaande en toekomstige gebouwen te bestendigen, (iii) de mogelijkheden om bij nieuwe huurcontracten of bij de hernieuwing van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van haar vastgoed-

portefeuille te handhaven, (iv) het eventueel overaanbod op een bepaalde lokale vastgoedmarkt, en (v) het risico op minderwaarden bij eventuele verkopen. Een eventueel overaanbod van het type vastgoed dat de Vennootschap aanhoudt zou dus een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

2.1.1.3 Risico's verbonden aan studentenpopulaties en onderwijsaanbod

De resultaten van de Vennootschap kunnen beïnvloed worden door een eventuele terugval in studentenpopulaties, al dan niet afhankelijk van het onderwijsaanbod en/of de (blijvende) aanwezigheid en kwaliteit van onderwijsinstellingen. Bovendien kan de vraag naar studentenkamers negatief beïnvloed worden indien eventuele financiële overheidssteun aan studenten (bijvoorbeeld in de vorm van subsidies of studiebeurzen) zou worden teruggeschroefd, of indien onderwijsinstellingen zouden beslissen om de inschrijvingsgelden te verhogen. Een daling van de onderwijsinstellingen op internationale rankings kan tevens een negatief effect hebben op de vraag naar studentenkamers. Een negatieve evolutie in dit opzicht kan bijgevolg een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

2.1.1.4 Risico's in verband met online onderwijs

De toename van online opleidingen zoals MOOC's (*Massive Open Online Courses*), waarbij het studiemateriaal wordt verspreid via het internet en de deelnemers zich bijgevolg niet hoeven te verplaatsen en dus ook niet aan een locatie gebonden zijn, zou een negatieve impact kunnen hebben op de vraag naar studentenhuysvesting.



2.1.2 VASTGOEDGEBONDEN RISICO'S

2.1.2.1 Risico's verbonden aan de uitvoering van (grote) werken

De Vennootschap kan genoodzaakt zijn 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 brandveiligheidsnormen). De aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap op de huurmarkt en de waardering ervan zullen immers afhankelijk zijn van de perceptie van de gebouwen door de huurders, meer bepaald inzake de kwaliteit, staat van onderhoud en veiligheid van de gebouwen.

Hoewel de Vennootschap bij de onderhandeling van de contracten met de algemene aannemers de risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken (onder meer vertraging, overschrijding van het budget, organisatorische problemen, enz.) zal trachten te beperken, kunnen deze niet volledig worden uitgesloten. In bepaalde gevallen kunnen deze werken rechtstreeks aanleiding geven tot (i) de tijdelijke (gedeeltelijke) onverhuurbaarheid van het betrokken vastgoed of (ii) een tijdelijke verhuurbaarheid tegen lagere huurprijzen tijdens de duur van de werken ingevolge de beperking van het genot van het vastgoed voor de betrokken huurders. Grote werken zouden bijgevolg een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

2.1.2.2 Risico's verbonden aan onderhoud en herstellingen

Naast grote onderhoudswerken is het mogelijk dat kleinere werken dienen te worden uitgevoerd ingevolge de ouderdom of slijtage van de gebouwen en de inboedel (aangezien de kamers in principe steeds gemeubeld ter beschikking worden gesteld) of ingevolge beschadiging van de gebouwen of de inboedel.

De inrichting komt in het geval van de studentenhuysvesting in principe steeds ten laste van de Vennootschap (ongeacht een eventueel verhaal op de huurders in geval van beschadiging veroorzaakt door de huurders). Als de Vennootschap 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 Vennootschap die mogelijk aanleiding geven tot het verbreken van de huurovereenkomsten, zouden een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

2.1.2.3 Risico's verbonden aan mede-eigendom

Voor de gebouwen waarvan de Vennootschap mede-eigenaar is, kunnen specifieke risico's verbonden zijn aan de op de betreffende mede-eigendom toepasselijke regels. Op Datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap acht panden die deel uitmaken van een mede-eigendom (zie *Hoofdstuk 8.3.3 van dit Prospectus*). De risico's van onwil van één of meerdere mede-eigenaren kunnen een ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

2.1.2.4 Bouw- en ontwikkelingsrisico's

Naast het verwerven van bestaande vastgoedactiva kan de Vennootschap investeren in ontwikkelingsprojecten teneinde haar vastgoedportefeuille 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 bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

2.1.2.5 Risico's verbonden aan vergunningen en andere machtigingen

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 bovendien mee bepaald door de aanwezigheid van alle wettelijk benodigde (stedenbouwkundige en andere) vergunningen en machtigingen. De Vennootschap besteedt hieraan de nodige aandacht bij de verwerving van panden. Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient te worden verleend aan een pand, moeten er wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd worden. Het verkrijgen van vergunningen is vaak tijdrovend en weinig transparant, wat een impact kan hebben op de huurinkomsten, de waarde van de desbetreffende panden, en de mogelijkheden voor de Vennootschap om haar operationele activiteiten in dergelijke panden uit te voeren.

Het ontbreken van de nodige vergunningen of de niet-naleving van de vergunningsvoorwaarden kunnen er toe leiden dat de Vennootschap stappen dient te nemen tot regularisatie in de mate waarin ze zelf (en niet de huurder) verantwoordelijk zou zijn voor de regularisatie. Dit kan aanzienlijke kosten met zich meebrengen die een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. Op Datum van dit Prospectus zijn er in hoofdte van de Vennootschap nog vier regularisaties hangende. Bovendien kan niet worden uitgesloten dat ingevolge het ontbreken van de vereiste vergunningen of de niet-naleving van de vergunningsvoorwaarden de Vennootschap (tijdelijk) het betrokken vastgoed niet zou kunnen verhuren met het oog op de uitoefening van bepaalde activiteiten waardoor het vastgoed niet of slechts aan lagere huurprijzen zou kunnen worden verhuurd.

Er wordt tevens op gewezen dat een stedenbouwkundig misdrijf, zelfs na het bekomen van een regularisatievergunning of na het zich feitelijk in regel stellen door afbraak van de wederrechtelijke constructies, vatbaar blijft voor strafsancities, zolang het misdrijf niet is verjaard (d.i. in de regel 5 jaar na de dag van oprichting van de constructies). De oprichting is finaal na (bewijs van) de voorlopige oplevering van een constructie. De inschatting van het risico of het openbaar ministerie, in dergelijke omstandigheden, nog tot strafvervolgning zal overgaan, is afhankelijk van de feitelijke omstandigheden van elk dossier betreffende stedenbouwkundige misdrijven.

2.1.2.6 Risico's verbonden aan de milieureglementering

De milieurisico's waaraan de Vennootschap, 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 wettelijk verboden producten

zoals transformatoren die pcb's bevatten of koudegroepen die cfk's bevatten, stookolietanks, enz. In de mate waarin dergelijke milieurisico's aanwezig zijn, kan dit belangrijke financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap (werken voor bodemsanering, asbestverwijdering, werken aan of vervanging van installaties, enz.).

Op locaties van panden die de Vennootschap bezit of overweegt te verwerven, is het mogelijk dat er voordien activiteiten uitgeoefend werden die potentieel vervuilend waren (zie **Hoofdstuk 8.3.2.2 van dit Prospectus**). Voor dergelijke, per definitie historische, vervuiling is naar Belgisch recht de Vennootschap 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/of andere kostenaanleiding kunnen geven.

In Nederland geldt het uitgangspunt dat degene die de grond vervuild heeft, die vervuiling ook weer weg moet nemen ("de vervuiler betaalt"). Is de vervuiler niet meer aan te wijzen, dan is de eigenaar van de grond verantwoordelijk voor de sanering. Historische verontreinigingen (ontstaan vóór 1 januari 1987) behoeven alleen te worden gesaneerd als bepaalde drempels van gevaar, omvang of verspreiding worden overschreden. In andere gevallen kan sanering wachten tot er sprake is van bijvoorbeeld een verandering van functie van de grond en/of de realisering van een bouwplan. De grond moet dan functioneel geschikt gemaakt worden voor het beoogde gebruik. De Nederlandse overheid gaat er van uit dat een eigenaar die een perceel koopt, onderzoek doet naar de bodemverontreiniging. De aankoop van een perceel gaat dus over het algemeen gepaard met de nodige (tijdrovende en kostbare) onderzoeks- en/of andere kosten.

Ondanks de uitgevoerde studies is de Vennootschap als vastgoedeigenaar en verhuurder blootgesteld aan milieurisico's en kan zij bijgevolg eventuele aansprakelijkheidsrisico's niet volledig uitsluiten.

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

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

Hierdoor zou het kunnen dat de Investeringswaarde verschilt van de waarde die de Vennootschap kan realiseren bij de verkoop van het vastgoed, wat een wezenlijk ongunstige invloed kan hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. Dit zou tevens tot gevolg kunnen hebben dat kamers die niet aan de minimale oppervlaktevereisten voldoen, niet zouden kunnen worden verhuurd door de Vennootschap.

2.1.2.8 Risico's verbonden aan onteigening

Overeenkomstig de toepasselijke Belgische wetgeving kan vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend tegen een waarde die niet noodzakelijk de Reële Waarde van het vastgoed dekt. Ook in Nederland is onteigening mogelijk, onder meer ter verwezenlijking van een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de eigenaar bij onteigening volledig schadeloosgesteld wordt en dus niet in een ongunstigere positie komt te verkeren dan wanneer hij niet onteigend zou worden. Xior is niet op de hoogte van een eventuele geplande onteigeningsprocedure.

2.1.2.9 Risico's verbonden aan winkelvastgoed

De Vennootschap bezit een beperkt aantal winkelpanden (c.q. handelsruimtes binnen de panden bestemd voor studentenhuisvesting) die dus niet bestemd zijn voor studentenhuisvesting (zie *Hoofdstuk 8.3.2.1 van dit Prospectus*). De grootste huurder van winkelpanden van de Vennootschap op Datum van het Prospectus betreft Donum Originals, die ca. 7,12% vertegenwoordigt van de Totale Huur van de Vennootschap. Dit type van vastgoed kan, naast de risicofactoren die worden beschreven in dit Prospectus, tevens blootgesteld zijn aan specifieke risico's eigen aan de aard van dit winkelvastgoed.

Zo kan een ongelijkmatige evolutie van het consumentenvertrouwen en/of de werkloosheid per regio of gemeente, en/of een negatieve evolutie van de consumentenbestedingen, lokaal bij huurders van winkelpanden een aanzienlijke omzetsdaling veroorzaken, wat op zijn beurt kan leiden tot een verhoogd risico op het in gebreke blijven van de huurder en/of een vertrek van de huurder. De Vennootschap is tevens blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders op de tussentijdse vervalddag of bij het verstrijken van het huurcontract.

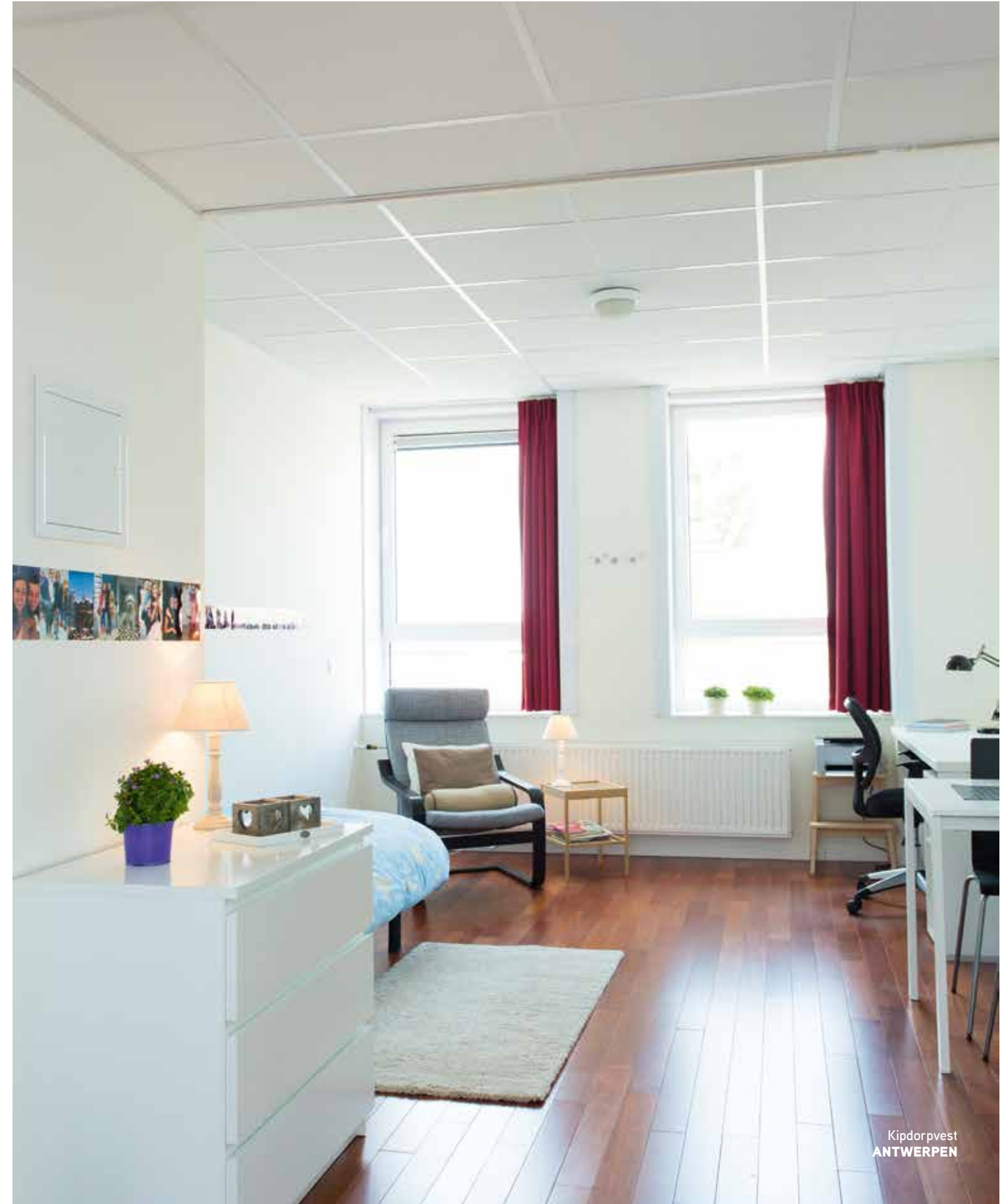
De waarde van winkelvastgoed kan tevens worden beïnvloed door het al dan niet aanwezig zijn van alle vereiste stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen. Bij een nieuwe bestemming van een winkelpand, dient de verleende vergunning te worden gewijzigd wat tijdrovend en weinig transparant kan zijn en bijgevolg een risico op leegstand met zich mee brengt. De Vennootschap kan ook blootgesteld zijn aan het risico van niet-naleving door de huurders van de socio-economische wetgeving, of stedenbouwkundige en andere reglementaire verplichtingen.

De heraanleg van wegen kan eveneens een specifiek risico vormen voor dit vastgoedsegment, aangezien niet kan worden uitgesloten dat de bereikbaarheid van een winkelpand hieronder zou kunnen lijden.

Huurders van winkelvastgoed zouden mogelijk ook een verhoogde concurrentie van e-commerce kunnen ondervinden wat een negatieve impact kan hebben op de vraag naar winkelvastgoed en/of de huurinkomsten uit dit type vastgoed.

2.1.2.10 Risico's verbonden aan hostelactiviteiten

De Vennootschap bezit één pand bestemd voor hostelactiviteiten, gelegen te Universiteitsstraat 13, 9000 Gent (zie *Hoofdstuk 8.3.2 van dit Prospectus*). Dit type van vastgoed kan, naast de overige risicofactoren die worden beschreven in dit Prospectus, tevens blootgesteld zijn aan specifieke risico's eigen aan de aard van dergelijke hostelactiviteiten. Zo is er een verhoogd risico op leegstand gelet op de korte-termijn verblijven die eigen zijn aan dit type activiteit, en treedt dit type van pand in concurrentie met andere spelers zoals de hotelsector. Dit type activiteit vergt tevens een intensievere operationele opvolging. Tenslotte kan er regelgeving van toepassing zijn op dergelijke hostelactiviteiten die verschillend is van de regelgeving die van toepassing is op de overige activiteiten van de Vennootschap.



2.1.3 OPERATIONELE RISICO'S

2.1.3.1 Risico's in verband met leegstand

Ingevolge de activiteiten uitgeoefend door de Vennootschap is zij blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders vóór of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten. In het voornoemde geval waarbij een huurder vóór het verstrijken van de huurovereenkomst vertrekt, stelt zich bij studentenhuusvesting een bijkomend risico op niet (weder-) verhuring. Dit aangezien de meeste studenten een overeenkomst wensen af te sluiten voor een huurperiode die gelijkloopt met een academiejaar of een semester (bijvoorbeeld met het oog op studies in het buitenland) binnen een academiejaar. In het algemeen is het kortlopend karakter van de huurovereenkomsten die worden afgesloten met studenten, eigen aan de sector van de studentenhuusvesting.

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

Daarenboven kan leegstand ontstaan door het niet geheel of slechts gedeeltelijk 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 huur-niveau. 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 Vennootschap inkomsten, terwijl de meeste kosten verbonden aan het leegstaande vastgoed verder doorlopen. Naar Belgisch recht bestaat bovendien het risico dat bij langdurige leegstand van gebouwen een leegstand-heffing 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 weder-verhuring 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 Vennootschap dienen te worden gedragen. Tot slot dient, naast de financieringslasten, leegstandheffingen en andere kosten die voor rekening van de Vennootschap komen ten tijde van de leegstand, het vastgoed eveneens in verhuurbare staat te worden gehouden.

Dit risico is daarnaast o.m. ook afhankelijk van 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 en de kwaliteit van de huurder.

2.1.3.2 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 Vennootschap geconfronteerd zou worden met een overaanbod op de huisvestingsmarkt voor studenten waarop zij

actief is. Ook onderwijsinstellingen trachten steeds vaker het aanbod aan en de huurprijs van studenten-kamers te beïnvloeden. In Nederland is de huurprijs in bepaalde gevallen onderworpen aan een maximum-grens, hetgeen een impact kan hebben op de huuropbrengsten van de Vennootschap (zie *Hoofdstuk 8.1.2.2 van dit Prospectus*).

Het risico van toekomstige huurdering zal toenemen bij verhuur tegen een hogere huurprijs dan de geldende markthuursprijs. Bij eventuele verlenging of hernieuwing van de huurcontracten zou dit een neerwaartse druk op de huurinkomsten tot gevolg kunnen hebben.

2.1.3.3 Risico's van het in gebreke blijven van de huurders

De Vennootschap kan niet uitsluiten dat haar huurders in gebreke blijven bij het voldoen van hun financiële verplichtingen ten aanzien van de Vennootschap. Dit risico is, in het segment van studentenhuusvestingen waarin de Vennootschap actief is, hoger, indien rechtstreeks wordt verhuurd aan studenten en lager indien indirect wordt verhuurd aan studenten via een huisvestingsorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool. Indien een student niet kan betalen, kan dit resulteren in onder meer afspraken omtrent uitgestelde of gespreide betaling, beëindiging van de huurovereenkomst of zelfs in gerechtelijke procedures teneinde huurachterstallen te recupereren. Dergelijke rechtsprocedures kunnen lang en kostelijk zijn. De uitkomst van dergelijke procedures is onzeker en de bevoegde rechtbanken zouden de in gebreke blijvende huurders onder bepaalde omstandigheden uitstel kunnen verlenen. Het Belgische recht, alsmede het Nederlandse recht, erkent het uitdrukkelijke ontbindend beding inzake huurovereenkomsten niet. Dit betekent dat het verboden is voor de Vennootschap om eenzijdig op grond van een wanprestatie een einde te stellen aan een huurovereenkomst zonder tussenkomst van de bevoegde rechtbank. De bevoegde rechtbank zal dan ook de ontbinding van de huurovereenkomst enkel kunnen toekennen als het verzuim van de huurder als voldoende ernstig wordt beschouwd. Dergelijke juridische procedure kan overigens een negatieve impact hebben op de reputatie van de Vennootschap. De realisatie van dit risico kan bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Bovendien wordt van de huurders steeds een waarborg geëist van twee maanden huurgeld. Naar Belgisch recht geniet de Vennootschap als verhuurder van een wettelijk voorrecht op de inboedel van het verhuurde gebouw. Het risico bestaat dat, indien de betrokken huurders in gebreke blijven hun verplichtingen na te komen ten aanzien van de Vennootschap, de waarborg niet volstaat en de Vennootschap geen verhaal kan uitoefenen op de huurder en bijgevolg het risico draagt niets of niet voldoende te kunnen recupereren van de huurder die in gebreke is gebleven.

Er bestaat tevens het risico dat bepaalde huurders, ongeacht hun financiële situatie, de huurprijs of andere aan de Vennootschap verschuldigde bedragen niet of niet tijdig betalen. Dit risico kan zich onder meer voordoen wanneer de huurders van de gebouwen van de Vennootschap overlast ondervinden of gestoord worden in het genot van de door hen gehuurde ruimten ten gevolge van bijvoorbeeld (i) de uitvoering van werken of (ii) overlast van of schade veroorzaakt door andere huurders. De realisatie van dit risico kan een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. Op heden lopen geen geschillen inzake huurachterstallen.

2.1.3.4 Risico's verbonden aan schadegevallen en de dekking van de verzekeringen

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van ernstige schadegevallen die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. De Globale Vastgoedportefeuille zal door diverse verzekeringen gedekt zijn bij gereputeerde verzekeringsmaatschappijen (die onder meer de meest

gebruikelijke risico's dekken zoals brand, storm, glasbreuk, waterschade en huurdering). Op Datum van Voltooiing van het Aanbod is de Vennootschap voornemens om 100% van de nieuwbouwwaarde van de Initiële Vastgoedportefeuille in te dekken.

Niettegenstaande de vastgoedportefeuille van de Vennootschap gedekt is door diverse verzekeringen, is het niet uit te sluiten dat de voorwaarden voor het inroepen 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 bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Mocht er zich een groot aantal schadegevallen in de gebouwen van de Vennootschap voordoen, zou dit tevens aanzienlijke financiële gevolgen voor de Vennootschap kunnen hebben door de stijging van de verzekeringspremies. Bovendien zou dit ertoe kunnen leiden dat de Vennootschap 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 bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

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 rechter. Bij gedeeltelijke vernieling kan de huurder aan de rechter vragen om, hetzij, de huurovereenkomst te verbreken, hetzij, de huur te verminderen. Dit kan een wezenlijk ongunstige invloed hebben op activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

2.1.3.5 Risico's in verband met overlast veroorzaakt door huurders

Aangezien de activiteit van de Vennootschap bestaat in de rechtstreekse of onrechtstreekse terbeschikkingstelling van haar vastgoed aan voornamelijk studenten, bestaat een verhoogd risico dat de Vennootschap 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 Vennootschap. Zo kan dit er onder meer toe leiden dat de gebouwen van de Vennootschap moeilijker verhuurd geraken of tegen lagere huurprijzen, dat de huurovereenkomsten gesloten door de Vennootschap vroegtijdig 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 Vennootschap een andere categorie van huurders dient aan te trekken, met andere kwaliteits- en inrichtingseisen, wat onvermijdelijk verbouwkosten met zich zou meebrengen die door de Vennootschap (in principe) niet kunnen worden verhaald of gecupereerd. Deze elementen kunnen een ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

2.1.3.6 Risico's verbonden aan inflatie

Inflatie kan aanleiding geven tot een toename van de financieringskost (ingevolge de stijging van de rentevoeten) en/of een toename van de kapitalisatievoeten en kan bijgevolg een daling van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille en een lager eigen vermogen van de Vennootschap tot gevolg hebben. De huurovereenkomsten van de Vennootschap afgesloten voor langer dan een jaar bevatten

doorgaans indexeringsclausules (dit zijn de huurovereenkomsten die worden afgesloten voor de winkelvastgoedpanden, die een beperkt deel vormen van de Globale Vastgoedportefeuille, m.n. 13% van de Totale Huur van de Initiële Vastgoedportefeuille), zodat deze jaarlijkse huurprijzen samen met de inflatie evolueren. Dit is echter niet het geval voor huurovereenkomsten afgesloten voor een kortere periode, zoals de huurovereenkomsten afgesloten met studenten, die het merendeel uitmaken van de huurovereenkomsten van de Vennootschap (m.n. 82% van de Totale Huur van de Initiële Vastgoedportefeuille).

Het inflatierisico waaraan de Vennootschap is blootgesteld, betreft vooral de kosten, onder meer verbonden aan renovatiewerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de indexeringsclausules opgenomen in de huurovereenkomsten, zoals in functie van de concurrentie tussen aannemers en de kost van de materialen, waarvan het bedrag sneller evolueert dan dat van de huurprijzen. Dit kan bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Daarnaast kan bij deflatie de huurprijs met betrekking tot voornoemde panden die onderhevig zijn aan indexeringsclausules, dalen ten opzichte van het voorgaande jaar. Indien de financiële lasten van de Vennootschap niet in gelijke mate dalen, kan dit een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

2.1.3.7 Risico's verbonden aan de ont koppeling van de geïndexeerde huurprijzen en huurprijzen op de markt

Hoewel bepaalde huurovereenkomsten (van meer dan één jaar) van de Vennootschap indexeringsclausules bevatten 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 Vennootschap vervroegd te beëindigen teneinde een goedkopere huurovereenkomst met de Vennootschap 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 kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

2.1.3.8 Risico's in verband met de evolutie van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille

De Vennootschap zal blootgesteld zijn aan schommelingen in de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille. De waarde van de vastgoedportefeuille wordt trimestrieel geschat door de onafhankelijke Vastgoeddeskundigen, namelijk Stadim (België) en DTZ (Nederland) (zie *Hoofdstuk 8.5.1 van dit Prospectus*). Een daling van de Reële Waarde leidt tot een daling van het eigen vermogen van de Vennootschap en een stijging van de Reële Waarde tot een stijging van het eigen vermogen van de Vennootschap.

Dit zal onder meer een impact hebben op de Schuldgraad van de Vennootschap. Zo zou op 31 december 2015 een hypothetische positieve aanpassing van het rendement, dat wordt gebruikt door de Vastgoeddeskundige bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (*yield* of kapitalisatievoet), met 1% (van 5,79% naar 6,79% gemiddeld), de Reële Waarde van de Initiële Vastgoedportefeuille verminderen met EUR 28,9 miljoen of 15%. Hierdoor zou de Schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 7,6% tot 51,5%.

De Vennootschap zal tevens blootgesteld zijn aan het risico van waardevermindering van het vastgoed in haar portefeuille ingevolge slijtage als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering en/of schade veroorzaakt door huurders, toenemende leegstand (zie **Hoofdstuk 8.3.3 van dit Prospectus** inzake de huidige 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, etc.).

Indien de Vennootschap 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 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 conjunctuurcyclus. De GVV-Wetgeving legt specifieke procedures en regels op in het geval van een investering of desinvestering in vastgoed door een GVV en de waardering van het onderliggende vastgoed (zie **Hoofdstuk 8.6 van dit Prospectus**).

2.1.3.9 Risico's verbonden aan de vastgoedwaardering

De waardering van het vastgoed door de Vastgoeddeskundige gebeurt op basis van standaardnormen. Desalniettemin gaat een zekere subjectiviteit gepaard met de inschatting van vastgoed door de Vastgoeddeskundige. Bijgevolg houdt elke waardering een bepaalde onzekerheid in.

Het is mogelijk dat de vastgoedexpertiseverslagen van de Vastgoeddeskundigen (zie **Hoofdstuk 8.4.1.2 van dit Prospectus**), waarvan de belangrijkste bevindingen en conclusies in dit Prospectus zijn opgenomen, gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand verkeerd of niet-aangepast zouden blijken. Hierdoor zou het kunnen dat de Reële Waarde verschilt met de waarde die de Vennootschap kan realiseren bij de verkoop van het vastgoed. Mogelijke verschillen tussen onafhankelijke waarderingen en de Reële Waarde van het vastgoed, kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Wanneer een nieuwe vastgoeddeskundige zou worden aangesteld bestaat tevens het risico dat deze de vastgoedportefeuille van de Vennootschap op een andere basis waardeert, wat kan resulteren in significante afwijkingen van de waardering van de vastgoedportefeuille door de huidige Vastgoeddeskundige.

2.1.3.10 Risico's verbonden aan de regelgeving

De Vennootschap is onderworpen aan de regelgeving die van toepassing is op een openbare geregelmenteerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, waaronder de bepalingen van de GVV-Wet van 12 mei 2014, het GVV-KB van 13 juli 2014 en het Wetboek van vennootschappen. De sector van de studentenhuisvesting wordt bovendien gekenmerkt door een gefragmenteerd regelgevend kader (zie **Hoofdstuk 8.2.5.2 van dit Prospectus**), dat zowel nationale (bvb. België ten opzichte van Nederland),

regionale (afhankelijk van gewest tot gewest), als lokale (afhankelijk van gemeente tot gemeente) verschillen kent. Deze wetgeving is bovendien ook op lokaal niveau niet steeds op coherente en gestructureerde wijze beschikbaar, wat de analyse van de toepasselijke bepalingen bemoeilijkt. Op Vlaams niveau werd in 2014 een conceptnota ingediend door Vlaamse parlementsleden, aangaande een eventueel initiatief om de studentenhuisvesting verder te reglementeren. De precieze draagwijdte en voorwaarden van dergelijk regelgevend kader, mocht dergelijke regelgeving effectief worden ingevoerd, zijn evenwel nog niet gekend op Datum van dit Prospectus. Wijzigingen in de regelgeving zouden een vermindering van de resultaten of de intrinsieke waarde kunnen veroorzaken en zouden bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

De Vennootschap is er zich van bewust dat naast aanpassingen in de GVV-Wetgeving, er ook veranderingen in andere (Europese, federale, regionale of lokale) reglementeringen kunnen worden doorgevoerd of dat nieuwe verplichtingen kunnen ontstaan, onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en de verlenging van vergunningen waaraan de Vennootschap of de gebruikers van het vastgoed van de Vennootschap moeten voldoen. De regionalisering van de huurwetgeving in het kader van de zesde staatshervorming kan er eveneens toe 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. Tevens kan 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 Reële Waarde van het vastgoed van de Vennootschap aanzienlijk negatief beïnvloeden. De exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van (inclusief lager zijn dan) de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de Vennootschap conform IAS 40.

Met betrekking tot de fiscaliteit gaat het Prospectus uit van de interpretatie en toepassing van fiscale regelgeving in België en Nederland 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. Daarnaast heeft de federale regering recentelijk aangekondigd dat vanaf 1 januari 2016 i) het basistarief van 25% inzake de roerende voorheffing zou verhoogd worden tot 27% en ii) er een nieuwe belasting zou komen op de meerwaarden op aandelen van beursgenoteerde vennootschappen gerealiseerd binnen de 6 maanden na verwerving van de aandelen. De precieze draagwijdte en voorwaarden van deze nieuwe bepalingen zijn evenwel nog niet gekend op Datum van dit Prospectus. Er bestaat tevens een risico dat bestaande fiscale regels strikter worden geïnterpreteerd of toegepast.

Aangezien de Vennootschap een fiscale vaste inrichting in Nederland bezit, zijn er - naast het Belgische fiscale stelsel - Nederlandse fiscale regels van toepassing aangaande de belasting van winsten toerekenbaar aan de vaste inrichting in Nederland. Met betrekking tot de Nederlandse regelgeving gaat het Prospectus eveneens uit van de huidige toepasselijke fiscale regelgeving in Nederland. Wederom bestaat het risico dat er bepaalde nieuwe of verhoogde belastingen zouden kunnen worden ingevoerd. Een uiteenzetting van de fiscale positie van de Nederlandse vaste inrichting volgt in **Hoofdstuk 6.1.10.2.2 van dit Prospectus**.

Het risico bestaat dat de panden die momenteel aan Xior toebehoren, krachtens een overheidsbeslissing onder een beschermingsstatuut van welke aard ook worden geplaatst. In die zin zou(den) (één van) de onroerende goederen bijvoorbeeld op de lijst van de beschermde monumenten, landschappen, stads- of dorpsgezichten en archeologische zones kunnen worden geplaatst.

2.1.3.11 Risico's verbonden aan de niet-naleving van de regelgeving

Het risico bestaat dat leidinggevenden of medewerkers van de Vennootschap de relevante regelgeving niet adequaat naleven of dat deze personen niet integer handelen.

2.1.3.12 Risico's verbonden aan historische verkopen

In het verleden hebben bepaalde vennootschappen die door de Vennootschap zullen worden opgeslorpt, opgetreden als professionele verkoper zoals bedoeld onder de Wet Breyne. Aangezien deze wet professionele verkopers onder het toepassingsgebied van de tienjarige aansprakelijkheid voor zware zichtbare en verborgen gebreken die de stabiliteit van het gebouw in het gedrang brengen, brengt, bestaat het risico dat de Vennootschap (als rechtsopvolger) aansprakelijk zou kunnen worden gesteld voor dergelijke gebreken, voor zover de Wet Breyne toepassing vindt bij de desbetreffende verkopen.

Meer in het algemeen heeft de Groep (via entiteiten die zij heeft opgeslorpt) in het verleden verschillende malen onroerende goederen verkocht. Als verkoper is/zijn zij ook burgerrechtelijk gehouden tot de gemene vrijwaringsplichten van de verkoper. Ook in zulke transacties bestaat dus het risico dat de Vennootschap (als rechtsopvolger) zou worden aangesproken om aan vrijwaringsverplichtingen onder zulke transactie te voldoen.

2.1.3.13 Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen

De Vennootschap is en kan in de toekomst partij zijn bij fusie-, splitsings- of andere overnameverrichtingen. De vastgoedvennootschappen waarover de Vennootschap de controle verwerft, zullen in principe aansluitend worden opgeslorpt door de Vennootschap door middel van een fusie. Overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen wordt bij fusie het geheel van de activa en passiva van het patrimonium van de overgenomen vastgoedvennootschap naar de Vennootschap in continuïteit (*going concern*) overgedragen. Ook bij andere overnameverrichtingen zoals een (partiële) splitsing zullen bepaalde activa (en eventuele) passiva mee worden overgedragen. Hoewel de Vennootschap bij dit soort transacties voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van *due diligence* onderzoeken op de ingebrachte goederen en door garanties te bedingen in overnameovereenkomsten, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties latente passiva op de Vennootschap worden overgedragen. Bovendien zijn de bedongen garanties van nature uit beperkt in de tijd en bedingen verkopers gebruikelijk beperkingen op hun maximale aansprakelijkheid onder de garanties. Ten slotte blijft de Vennootschap daarbij geconfronteerd met het risico van de insolventie van haar tegenpartij. Zo bestaat het risico dat de door de Vennootschap geleden schade of verlies ingevolge een inbreuk op of onjuistheid, onnauwkeurigheid of misleidend karakter van de door een tegenpartij gegeven contractuele waarborgen en schadeloosstellingen niet door die tegenpartij kan worden vergoed.

Bovendien voorziet het Wetboek van vennootschappen dat in het geval van een fusie of splitsing, uiterlijk binnen twee maanden na de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de fusie- of splitsingsakten, schuldeisers van elke betrokken vennootschap een zekerheid kunnen eisen voor niet vervallen of betwiste schuldvorderingen, met mogelijk het risico dat de schuldvordering onverwijd opeisbaar wordt. In dergelijk geval zijn bij splitsing de verkrijgende vennootschappen hoofdelijk gehouden tot nakoming van deze verbintenis (artikel 684 W.Venn.). Bij splitsing blijven de verkrijgende vennoot-

schappen bovendien hoofdelijk gehouden (ten belope van het netto-actief dat aan ieder van die vennootschappen wordt toegekend) tot betaling van zekere en opeisbare schulden die bestaan op de dag van publicatie van de splitsingsakten in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad en die overgaan op een andere vennootschap die door de splitsing tot stand is gekomen, en voor betwiste schulden (artikel 686 W.Venn.).

Indien dit risico zich voordoet, kan dit financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap, waarvan de impact op heden niet nader kan worden bepaald. Deze financiële gevolgen kunnen een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. De impact op heden niet nader kan worden bepaald. Deze financiële gevolgen kunnen een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Daarenboven is het niet uit te sluiten dat de Vennootschap reputatieschade zou lijden indien er een risico uit het verleden met betrekking tot de verwerving van de Globale Vastgoedportefeuille, zich zou materialiseren.

2.1.4 RISICO'S VERBONDEN AAN DE VENNOOTSCHAP

2.1.4.1 Risico's verbonden aan het statuut van openbare GVV

Als openbare GVV is de Vennootschap onderworpen aan de GVV-Wetgeving, die beperkingen inhoudt ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schuldpositie te beheren, en van de naleving van strikte interne controleprocedures. De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins.

Als openbare GVV geniet de Vennootschap van een afwijkend fiscaal stelsel, en zijn de resultaten (o.m. huurinkomsten en meerwaarden op verkoop van vastgoed) niet aangemerkt als belastbaar resultaat en dus *de facto* vrijgesteld van vennootschapsbelasting (zie *Hoofdstuk 6.1.10.3.2 van dit Prospectus*). Hierdoor bestaat de belastbare basis van een GVV slechts uit het totaal van de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen (de zogenaamde verworpen uitgaven). Een GVV is eveneens aan de zogenaamde aanslag voor geheime commissielonen onderworpen indien zij bepaalde kosten en voordelen van alle aard niet op fiscale fiches en samenvattende opgaven opneemt of verdoken meerwinsten realiseert, en niet kan aantonen dat inkomsten bij de ontvanger effectief belast zijn.

Indien de Vennootschap haar vergunning als OGVV zou verliezen, zou ze niet langer van het afwijkend fiscaal stelsel voor GVV's genieten. Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuut in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar kunnen worden gesteld. Het verlies van het GVV-statuut zou bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Een openbare GVV (of een van haar dochtervennootschappen) mag in principe geen met een hypotheek bezwaarde onroerende goederen verwerven. Daarenboven is het geven van hypotheeken, zekerheden of garanties, enkel toegestaan in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten

van een openbare GVV, en is dit beperkt tot 50% van de totale reële waarde van het geconsolideerde vastgoed en, per bepaald bezwaard vastgoed, tot 75% van de waarde van dat bezwaard vastgoed.

Als openbare GVV is de Vennootschap daarnaast ook blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen, en bestaat het risico dat de toezichthouder (de FSMA) sancties oplegt in geval van schending van de toepasselijke regels, met inbegrip van het verlies van de vergunning voor het GVV-statuut.

2.1.4.2 Risico's verbonden aan diversificatie

Om bepaalde risico's te beperken en aan risicospreiding te doen, dient de Vennootschap overeenkomstig de GVV-Wetgeving een diversificatie van haar vastgoed te respecteren, dit op geografisch vlak, per type vastgoed en per categorie van huurder.

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de Vennootschap investeringen hebben gedaan in verschillende geografische gebieden in België en Nederland waarvan een meerderheid in België (80% van de Totale Huur van de Initiële Vastgoedportefeuille). De Vennootschap houdt diverse types van studio's en studentenkamers aan (82% van de Totale Huur van de Initiële Vastgoedportefeuille, zie **Hoofdstuk 8.3.2.4 van dit Prospectus**). Daarnaast houdt de Vennootschap tevens een beperkt aantal winkelvastgoedpanden en andere onroerende goederen die niet bestemd zijn voor studentenhuizing aan.

Door de focus van de Vennootschap op studentenvastgoed, kunnen de resultaten van de Vennootschap gevoelig zijn voor de evolutie van dit vastgoedsegment.

2.1.4.3 Risico's verbonden aan de concentratie van vastgoed

Artikel 30 van de GVV-Wet voorziet dat *"geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting tot gevolg [mag] hebben dat (1°) meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt; of (2°) dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20%, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage. Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting"*.

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de drempel van 20% niet worden overschreden.

Weliswaar zullen een aantal gebouwen van de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod een significant deel van de Initiële Vastgoedportefeuille vertegenwoordigen (zie **Hoofdstuk 8.3.2 van dit Prospectus**)¹. Indien één van deze gebouwen zou stijgen in waarde, met een gelijkblijvende waarde van de andere gebouwen in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, bestaat het risico dat de Vennootschap de bovenvermelde diversificatieregulering van 20% niet meer naleeft. Omgekeerd, indien de betrokken gebouwen hun waarde blijven behouden, doch de totale vastgoedportefeuille van de Vennootschap in waarde zou dalen, kan het tevens zijn dat de bovenvermelde diversificatieregulering niet meer wordt nageleefd. Het risico bestaat dus dat (één van) de betrokken gebouwen plots een groter vastgoed geheel, in de zin van artikel 30 van de GVV-Wet, zou (den) vormen in de geconsolideerde activa van de Vennootschap, en mogelijk de 20% diversificatieregulering zouden overschrijden.

Er wordt op gewezen dat het zich voordoen van de bovenvermelde waardestijgingen en waarde-dalingen op zich geen inbreuk vormen op de bepalingen van de GVV-Wetgeving en dit het statuut van de Vennootschap als OGVV op zich niet in het gedrang brengt. Indien de Vennootschap de 20% diversificatieregulering zou overschrijden, mag de Vennootschap echter geen investeringen, desinvesteringen of andere handelingen verrichten die tot gevolg zouden hebben dat dit percentage verder zou stijgen. Het beperkt met andere woorden de mogelijkheden van de Vennootschap in het kader van bijkomende

investeringen of desinvesteringen: dit kan er bijvoorbeeld toe leiden dat een significant investeringsprogramma in één van deze gebouwen niet kan worden gerealiseerd.

2.1.4.4 Risico's verbonden aan het uitvoerend management en personeel

De prestaties van de Vennootschap gaan in belangrijke mate samen met de prestaties en het beheer van de Vennootschap door de leden van het uitvoerend management, en hun motivatie om de (financiële en andere) resultaten van de Vennootschap te maximaliseren. Het vertrek van één of meerdere leden van het uitvoerend management of de stopzetting van hun mandaat zou de Vennootschap kunnen blootstellen aan het risico dat de organisatie wordt verstoord en de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap ongunstig worden beïnvloed.

Bovendien is de Vennootschap, rekening houdend met haar relatief kleine team van medewerkers, in geval van een vertrek van bepaalde medewerkers met een sleutelfunctie, aan een risico van desorganisatie blootgesteld. Het onverwachte vertrek van bepaalde medewerkers zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de Vennootschap.

2.1.4.5 De strategie van de Vennootschap kan ongeschikt blijken

Met betrekking tot de investeringen in residentieel vastgoed in België en Nederland met een focus op studentenhuizing, voert de Vennootschap 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 Vennootschap niet langer geschikt zou kunnen zijn. Dit zou een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. Tevens kan het geschatte rendement zoals toegelicht in **Hoofdstuk 12.3.3 van dit Prospectus** lager zijn indien deze ramingen, schattingen of vooruitzichten zich niet zouden waarmaken.

2.1.4.6 Risico's verbonden aan de recente samenstelling en historiek van de Globale Vastgoedportefeuille

De Vennootschap zal op Datum van Voltooiing van het Aanbod de Initiële Vastgoedportefeuille verwerven ingevolge een aantal transacties zoals beschreven in **Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus**. De Vennootschap zal na de Datum van Voltooiing van het Aanbod bovendien een aantal panden verwerven in het kader van de Post-IPO Acquisities, zoals beschreven in **Hoofdstuk 7.2.3.6 van dit Prospectus**. De Vennootschap heeft een aantal voorzorgen genomen om de risico's verbonden aan dit type van verrichtingen te identificeren, waaronder een juridische, fiscale, en boekhoudkundige *due diligence* op de panden. Het kan weliswaar niet worden uitgesloten dat zou blijken dat deze voorzorgsmaatregelen onvoldoende adequaat zijn om alle materiële risico's te identificeren, of dat bij deze transacties latente of voorwaardelijke passiva aan de Vennootschap zullen worden overgedragen. Zo ook kan niet worden uitgesloten dat er verhaal wordt aangetekend tegen de Vennootschap door derden. Bovendien kan het niet worden uitgesloten dat in het kader van een *due diligence* onderzoek niet alle opgevraagde informatie ter beschikking zou worden gesteld. In het kader van de *due diligence* op een beperkt aantal panden die recent werden verworven, werden zo een aantal documenten niet voorgelegd door de overdragers (zoals processen-verbaal van voorlopige/definitieve oplevering, brandverzekeringspolissen, ABR verzekeringen, verzekeringen bouwplaatsrisico, (vernieuwde) electriciteitsverslagen, post-interventiedossiers, verslagen van controle brandveiligheid waarbij voor een beperkt aantal panden een controle brandveiligheid aan de gang is waarvan de resultaten nog niet definitief gekend zijn, enz.).

¹ De vastgoedportefeuille wordt ge-waardeerd door de Vastgoeddeskundige conform IAS 40. Deze boekhoudnorm voorziet de verwerking van onroerende goederen aan hun Reële Waarde, namelijk aan hun Waarde Vrij op Naam waarvan men vervolgens een forfaitair percentage voor registratierechten aftrekt van 2,5 % voor in België gelegen gebouwen met een waarde groter dan 2,5 miljoen EUR, en van 10 % of 12,5 % voor gebouwen met een lagere waarde, afhankelijk of deze gebouwen gelegen zijn in Vlaanderen, Brussel of Wallonië.

Het merendeel van de Initiële Vastgoedportefeuille zal worden verworven ingevolge de vervulling van de Opschortende Voorwaarde en de Vennootschap zal vanaf die datum het beheer voeren over de Initiële Vastgoedportefeuille. De Vennootschap beschikt niet over historische informatie omtrent het beheer van de (volledige) Initiële Vastgoedportefeuille en de risico's die daaraan verbonden zijn.

De Vennootschap had voorafgaand aan de Datum van Voltooiing van het Aanbod niet de controle over alle vennootschappen waarvan ze het vastgoed zal verwerven met het oog op de samenstelling van de Initiële Vastgoedportefeuille. Daarenboven zijn de meeste van de betrokken vennootschappen niet verplicht om een commissaris te benoemen met het oog op de controle van hun jaarrekeningen en werd er aldus geen onafhankelijke uitspraak gedaan over de juistheid en volledigheid van deze jaarrekeningen zoals bekendgemaakt door deze vennootschappen. Bijgevolg zijn (het merendeel van) de jaarrekeningen van de betrokken vennootschappen zoals neergelegd bij de Nationale Bank van België niet geauditeerd.

Naar aanleiding van de onderhandelingen omtrent de verwerving van de Globale Vastgoedportefeuille werden een aantal specifieke risico's geïdentificeerd die de Vennootschap zal overnemen op Datum van Voltooiing van het Aanbod c.q. op het ogenblik waarop de Post-IPO Acquisities worden gerealiseerd ingevolge de vooropgestelde Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies, de Aandelenovernames en de betrokken Post-IPO Acquisities die zullen resulteren in de overdracht aan de Vennootschap van het gehele vermogen, activa en passiva, van de betrokken vennootschappen die het vastgoed aanhouden.

In het verleden verwierven verschillende entiteiten binnen de Xior-groep onroerende goederen met toepassing van het voordelige stelsel van de beroepsverkoper. Onder dit stelsel worden onroerende goederen aangekocht tegen een verlaagd gunsttarief van 4% registratierechten in plaats van het gemeenrechtelijke tarief van 10%. Om aanspraak te maken op dit gunstregime moet de belastingbetaler (i) een beroepsverklaring ondertekenen en indienen (ii) garanties verlenen (iii) aantonen dat ten minste drie vastgoedverkopen gerealiseerd zijn binnen de vijf jaar na de beroepsverklaring en (iv) de onroerende goederen vervreemden (ten bezwarende titel) binnen een periode van 8 jaar. Aangezien de groep de intentie heeft om de verworven onroerende goederen verder aan te houden en te verhuren als studentenhuisvesting, zal niet voldaan zijn aan de wettelijke vereisten om blijvend van dit voordeeltarief te genieten.

Regularisatie van de toepassing van het stelsel van beroepsverkoper is mogelijk door betaling van de nog verschuldigde rechten (6%) en een bijkomende boete van 20% op deze rechten. De Vennootschap is voornemens deze regularisatie te bekomen. Hoewel dit vroeger een relatief snel af te ronden procedure was, is deze materie gelet op de regionalisering onderhevig aan een moeilijk te voorspellen procedure en timing.

2.1.4.7 Risico's verbonden aan referentieaandeelhouders

Na voltooiing van het Aanbod, zal de Vennootschap een referentieaandeelhouder hebben, zijnde de Promotor, Aloxe NV. Aloxe NV (of de personen die, met voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van Aloxe NV, het promotorschap zoals bedoeld in artikel 22 e.v. van de GVV-wet, overnemen van Aloxe NV (de "Opvolgers")) heeft (respectievelijk hebben gezamenlijk) het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de Vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de Vennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving (waarbij het voordrachtsrecht dus niet nood-

zakelijk gekoppeld is aan een blijvend aandeelhouderschap). De Vennootschap kan bovendien niet uitsluiten dat in het kader van het Aanbod één of meerdere investeerders, al dan niet handelend in onderling overleg, Aangeboden Aandelen zullen verwerven die een substantieel percentage in de Vennootschap vertegenwoordigen. Na Voltooiing van het Aanbod kunnen er bijkomende of andere referentieaandeelhouders bij komen. Dergelijke aandeelhouders zouden een belangrijke invloed kunnen uitoefenen op het beheer en de beleidsvorming van de Vennootschap zonder dat hieruit de verplichting voortvloeit om een verplicht overnamebod op de Aandelen van de Vennootschap uit te brengen.

Momenteel is de Vennootschap niet op de hoogte van het bestaan van enige aandeelhoudersovereenkomst tussen de bestaande Aandeelhouders met betrekking tot de Aandelen. Deze aandeelhouders kunnen echter, alleen of gezamenlijk, de mogelijkheid hebben bestuurders te benoemen en te ontslaan en, afhankelijk van de mate waarin de Aandelen van de Vennootschap worden gehouden, bepaalde andere aandeelhoudersbesluiten nemen die 50%, 75% of 80% of meer vereisen van de stemmen van de aandeelhouders die aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de algemene aandeelhoudersvergadering waar zulke aangelegenheden ter stemming worden voorgelegd aan de aandeelhouders. In het omgekeerde geval, waarin deze aandeelhouders onvoldoende stemmen hebben om bepaalde aandeelhoudersbesluiten op te leggen, zouden zij voorgestelde aandeelhoudersresoluties die 50%, 75% of 80% of meer vereisen van de stemmen kunnen blokkeren. Dergelijke stemming van de aandeelhouders kunnen mogelijk niet in overeenstemming zijn met de belangen van de Vennootschap of de andere aandeelhouders van de Vennootschap.

Het feit dat één of meerdere aandeelhouders een belangrijke participatie in het kapitaal van de Vennootschap aanhouden, kan eveneens tot gevolg hebben dat een overnamebod op de Aandelen door een derde wordt ontmoedigd.

2.1.4.8 Risico's in verband met rechtszaken

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

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de Vennootschap partij zijn bij één juridische procedure (zie *Hoofdstuk 11.7 van dit Prospectus*).

2.1.4.9 Risico's verbonden aan de interne informatiesystemen

Iedere fout, het verlies van gegevens of het uitvallen van de informatiesystemen kan het beheer van de Vennootschap schaden, wat een wezenlijk ongunstige invloed zou kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

2.1.4.10 Fiscaal risico verbonden aan de ruling

Op 13 mei 2015 werd door de Dienst Voorafgaande Beslissingen ("DVB") een voorafgaande beslissing genomen in verband met de kwalificatie van de Vennootschap als "residentiële OGVV". In principe bedraagt de roerende voorheffing op dividenden 25%. Artikel 269, §1, 3° van het Wetboek Inkomsten-

belastingen voorziet evenwel in een verlaagd tarief van 15% voor dividenden die door residentiële OGVV's worden uitgekeerd voor zover zij minstens 80% van hun vastgoedactiva rechtstreeks beleggen in residentiële gebouwen die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn en die gelegen zijn in een Lidstaat van de Europees Economische Ruimte. Het begrip "woning" omvat eengezinswoningen en collectieve woningen, zoals flatgebouwen en rusthuizen. De DVB heeft beslist dat gebouwen die aangewend worden of bestemd zijn voor de verhuur van studentenkamers en studentenstudio's kwalificeren als "onroerende goederen die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn" in de zin van artikel 269, §1, 3° van het Wetboek Inkomstenbelastingen. Ingevolge deze fiscale ruling is de Vennootschap niet blootgesteld aan een potentieel fiscaal risico dat het normale tarief onder de roerende voorheffing van 25% van toepassing zou zijn en heeft de Vennootschap juridische zekerheid verkregen dat zij kan genieten van het verlaagd tarief van 15%, voor zover de Vennootschap blijvend beantwoordt aan de kwalificatie van residentiële GVV (zie **Hoofdstuk 6.1.10.3.3 van dit Prospectus**) en voor zover het percentage van het verlaagd tarief niet wijzigt. Immers, een vooafgaande beslissing bindt de FOD Financiën voor de toekomst, tenzij blijkt dat de situatie of de verrichtingen door de aanvrager onvolledig of onjuist omschreven zijn, of indien essentiële elementen van de verrichtingen niet werden verwezenlijkt op de door de aanvrager omschreven wijze.

De federale regering heeft recentelijk aangekondigd dat vanaf 1 januari 2016 het basistarief van 25% inzake de roerende voorheffing zou verhoogd worden tot 27%. De precieze draagwijdte en voorwaarden van deze nieuwe bepaling zijn evenwel nog niet gekend op Datum van dit Prospectus. Uit recente persberichten blijkt dat de roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd door residentiële OGVV's ook zal stijgen van 15% naar 27% vanaf 1 januari 2016. Dit zou betekenen dat voormelde voorafgaande beslissing haar relevantie zou verliezen en dat er in elk geval 27% roerende voorheffing verschuldigd zou zijn op dividenden uitgekeerd door de Vennootschap.

2.1.4.11 Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering

De Vennootschap heeft een strategie met betrekking tot de uitkering van dividenden (zoals omschreven in **Hoofdstuk 5.5 van dit Prospectus**). Er kan echter geen zekerheid worden verstrekt dat de Vennootschap in de toekomst dividendbetalingen zal kunnen verrichten. Het is mogelijk dat, hoewel het vastgoed van de Vennootschap de verwachte huuropbrengsten en operationele winst zou genereren, het technisch onmogelijk wordt voor de Vennootschap om een dividend uit te betalen aan haar aandeelhouders in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV-Wetgeving. Artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen schrijft voor dat winsten niet mogen worden uitgekeerd indien op de datum van de afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief van de Vennootschap, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde maatschappelijk kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten van de Vennootschap niet mogen worden uitgekeerd.

De volgende elementen kunnen hiertoe meer bepaald bijdragen:

- Wijzigingen in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen: het statuut als openbare GVV vereist dat het vastgoedpatrimonium wordt gewaardeerd aan Reële Waarde. Het model van de waardering aan Reële Waarde voorzien door de boekhoudkundige norm IAS 40 dient derhalve te worden toegepast. Op basis van dit model, moeten de wijzigingen in waarde van een vastgoedbelegging geboekt worden via de resultatenrekening. Kosten betaald bovenop de Reële Waarde, zoals bijvoorbeeld in het kader van de Vastgoedovernames waarbij de Vennootschap vastgoed zal verwerven op de Datum van Voltooiing van het Aanbod mits betaling van registratierechten, dienen volledig in kosten geboekt te worden.

- Wijziging in de waarde van afgeleide producten: overeenkomstig de boekhoudkundige norm IAS 39 worden afgeleide producten, voor zover zij niet kunnen worden beschouwd als afdekkingsinstrumenten zoals gedefinieerd in de boekhoudkundige norm IAS 39, gewaardeerd aan Reële Waarde en moeten de wijzigingen in hun Reële Waarde geboekt worden via de resultatenrekening.
- Uitkering van het geconsolideerde resultaat: indien de Vennootschap in de toekomst nieuwe onroerende goederen verwerft aan de hand van de verwerving van vastgoedvennootschappen en als dusdanig dochtervennootschappen verkrijgt, is het mogelijk dat het geconsolideerde resultaat van het boekjaar niet volledig kan worden uitgekeerd. Dit zal met name het geval zijn wanneer de Vennootschap, als moedervennootschap, niet over een voldoende resultaat beschikt doordat het resultaat (volledig of gedeeltelijk) van haar dochtervennootschappen niet tijdig aan haar kan worden uitgekeerd.
- Wijziging in de toepassing van de boekhoudkundige verwerking van mutatierechten: een wijziging in de toepassing van de boekhoudkundige verwerking van mutatierechten kan een negatieve invloed hebben op het dividenduitkeringspotentieel: de toepassing van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen voor GVV's (Bijlage-C - Hoofdstuk 4 bij het GVV-KB) voorziet dat de "reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" de onbeschikbare reserves verminderen waardoor het uitkeringspotentieel verhoogt in toepassing van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen. Op elke afsluitdatum boekt de Vennootschap op deze reserverekening het verschil tussen de Waarde Vrij op Naam en de Reële Waarde van het vastgoed, zoals blijkt uit de schattingsverslagen van de Vastgoeddeskundigen aangezien de Vennootschap dit bedrag beschouwt als mutatierechten die niet kunnen gerecupereerd worden bij een vervreemding. Dit bedrag vermindert aldus de onbeschikbare reserves en verhoogt het uitkeerbaar potentieel. Indien er een wijziging in de interpretatie van deze reserverekening zou komen en deze rekening dus niet langer het (totale) verschil tussen de Waarde Vrij op Naam en de Reële Waarde per afsluitdatum zou weergeven, stijgen de onbeschikbare reserves en daalt het dividenduitkeringspotentieel.

Gegeven het feit dat de Vennootschap bij opstart over beperkte of geen reserves beschikt, kan een daling in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen of een daling in de reële waarde van indekkingsinstrumenten ertoe leiden dat de Vennootschap geen dividend kan uitkeren ondanks het positieve operationele resultaat.

2.1.5 FINANCIËLE RISICO'S

2.1.5.1 Risico's verbonden aan de stijgende rentevoeten

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen is het rendement van de Vennootschap geval afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Vennootschap, wat een negatieve impact zal hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

2.1.5.2 Risico's verbonden aan de schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten

Voor de afdekking van het renterisico op lange termijn kan de Vennootschap voor leningen die aangegaan zouden worden aan een vlottende rentevoet, gebruik maken van "interest rate swaps". De looptijd van deze instrumenten zal afgestemd worden op de looptijd van de onderliggende kredieten. Bijvoorbeeld indien de Euribor rentevoet daalt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan.

Daarenboven zal het niet zeker zijn dat de Vennootschap in de toekomst de indekkingsinstrumenten vindt die ze wenst af te sluiten, noch dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten aanvaardbaar zullen zijn.

2.1.5.3 Tegenpartijrisico

De Vennootschap kan geconfronteerd worden met de insolventie van een financiële 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 Vennootschap.

In overeenstemming met de marktpraktijken voorzien kredietovereenkomsten doorgaans marktverstoringsclausules en clausules in verband met een belangrijke verandering van de omstandigheden (zgn. "MAC" clausules of *material adverse change clausules*) die, in sommige omstandigheden, bijkomende kosten voor de Vennootschap kunnen genereren en in extremere gevallen, kunnen leiden tot een beëindiging van de kredietovereenkomsten en/of de gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de kredietlijnen.

2.1.5.4 Risico's met betrekking tot financiering

De Vennootschap is in haar ontlencapaciteit beperkt door de wettelijke maximale Schuldgraad van 65% (berekend overeenkomstig de definitie van Schuldgraad zoals beschreven in *Hoofdstuk 5.2.3 van dit Prospectus*) die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving.

De Vennootschap is tevens blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringsovereenkomsten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet of niet tijdig zouden worden vernieuwd of zouden worden opgezegd.

In het algemeen is het mogelijk dat de Vennootschap niet meer in staat zou 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 Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden.

De Vennootschap 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 onder meer verband houden met het financiële schuldenniveau van de Vennootschap en/of haar financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat de Vennootschap kan lenen. Indien de Vennootschap deze ratio's niet meer zou naleven, zouden de kredietverstrekkers kunnen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Vennootschap worden heronderhandeld of opgezegd en/of dat de kredietlijnen vervroegd moeten worden terugbetaald.

2.1.5.5 Risico's van budgettering en financiële planning

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten over meerdere jaren zijn een belangrijke hulp voor de besluitvorming en voor de opvolging van het beheer. Deze budgetten en vooruitzichten komen voort uit een computermodel dat draait op basis van hypothesen en dat aan programmerings- en/of manipulatiefouten kan blootgesteld zijn. De eventuele foute hypothesen en programmerings- of manipulatiefouten kunnen, indien ze onopgemerkt blijven, de conformiteit met de eisen van de regelgeving (het respecteren van de verplichtingen verbonden aan het statuut van openbare GVV, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde Schuldgraad) en van de contracten (bijvoorbeeld het respecteren van de verbintenissen ten opzichte van de banken), alsook de performantie van de Vennootschap beïnvloeden.

Aangezien omstandigheden evolueren, kan bovendien snel blijken dat eerdere financiële vooruitzichten niet meer relevant zijn. Ook berusten de financiële vooruitzichten op assumpties die mogelijk aan de controle van de Vennootschap ontsnappen.

2.2 RISICO'S VERBONDEN AAN HET AANBOD VAN DE AANGEBODEN AANDELEN

2.2.1 RISICO'S VERBONDEN AAN HET BELEGGEN IN DE AANGEBODEN AANDELEN

Een belegging in de Aangeboden Aandelen houdt, zoals elke belegging in aandelen, zekere economische en financiële risico's in. Kandidaat-beleggers moeten, bij het afwegen van een investeringsbeslissing, overwegen dat ze hun gehele investering in de Aangeboden Aandelen kunnen verliezen.

2.2.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE AFWEZIGHEID VAN EEN LIQUIDE MARKT

Voorafgaand aan het Aanbod is er geen openbare markt voor de Aandelen. De eerste koers van de Aangeboden Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels zal afhankelijk zijn van de orders, waarvan de aard en de omvang zullen afhangen van een aantal elementen, waaronder de op dat ogenblik heersende marktomstandigheden en economische omstandigheden. Er kan geen zekerheid geboden worden dat er zich een liquide en actieve markt voor de verhandeling van de Aandelen zal ontwikkelen of, in voorkomend geval, dat dergelijke actieve markt gehandhaafd kan worden of voldoende liquide is na de voltooiing van het Aanbod. In dat opzicht wijst de Vennootschap erop dat de Promotor

van de Vennootschap, de Overnamefusiepartijen en de personen die vaste inschrijvingsverbintenissen zijn aangegaan, "lock-up" verbintenissen zijn aangegaan, waarbij zij ermee heeft ingestemd om hun Aandelen niet te vervreemden voor een periode van 365 kalenderdagen na Datum van Voltooiing van het Aanbod (zie *Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus*).

Bovendien is de Aanbodprijs niet noodzakelijkerwijze indicatief voor de toekomstige marktprijs waar- tegen de Aandelen vervolgens zullen worden verhandeld. Indien er zich geen actieve markt ontwikkelt voor de Aangeboden Aandelen of, in voorkomend geval, als deze niet in stand kan worden gehouden, kan de koers van de Aandelen wezenlijk ongunstig worden beïnvloed door het gebrek aan liquiditeit volgend op de toelating tot de verhandeling van de Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

2.2.3 RISICO'S VERBONDEN AAN DE MARKTKOERS VAN DE AANDELEN DIE AANZIENLIJK KAN SCHOMMELLEN INGEVOLGE VERSCHILLENDE FACTOREN

De Vennootschap kan in geen geval de evolutie van de marktprijs van de Aandelen voorzien of deze op enigerlei wijze waarborgen. Bovendien kan de beurswaarde van de Aandelen zodra deze werden toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, gevoelig verschillen van de intrinsieke waarde van de Aandelen.

Bepaalde veranderingen of ontwikkelingen eigen aan de Vennootschap kunnen de koers van de Aandelen wezenlijk beïnvloeden. Bovendien kunnen bepaalde politieke, economische, monetaire en/of financiële factoren, die buiten de controle van de Vennootschap liggen, uitgesproken schommelingen in volume en prijs op de aandelenmarkt tot gevolg hebben. Dergelijke volatiliteit kan een aanzienlijk effect hebben op de koers van de Aandelen om redenen die niet noodzakelijkerwijze in verband staan met de operationele resultaten van de Vennootschap.

De Aanbodprijs mag niet als indicatief worden beschouwd voor de toekomstige marktprijs, die mogelijk lager kan zijn. De Vennootschap kan dan ook op geen enkele wijze voorspellingen doen over de marktprijs van de Aandelen na afloop van het Aanbod. De koers van de Aandelen zou tot onder de Aanbodprijs van de Aangeboden Aandelen kunnen dalen.

De verkoop van een aanzienlijk aantal Aandelen op de markt of de perceptie dat dergelijke verkopen zich kunnen voordoen, kan bovendien een nadelig effect hebben op de koers van de Aandelen. De Vennootschap kan geen voorspellingen doen over verkopen of de perceptie op de aandelenkoers, en kan op geen enkele wijze dergelijk mogelijk nadelig effect op de koers van de Aandelen voorspellen. De koers van de Aandelen zou bijvoorbeeld fors kunnen dalen mochten de Aandeelhouders van de Vennootschap gelijktijdig een groot aantal Aandelen verkopen. In dat opzicht wijst de Vennootschap erop dat de Promotor van de Vennootschap, de Overnamefusiepartijen en de personen die vaste inschrijvingsverbintenissen zijn aangegaan, "lock-up" verbintenissen zijn aangegaan, waarbij zij ermee hebben ingestemd om hun Aandelen niet te vervreemden voor een periode van 365 kalenderdagen na Datum van Voltooiing van het Aanbod (zie *Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus*).

2.2.4 RISICO'S OP TOEKOMSTIGE VERWATERING

Verwacht wordt dat de Vennootschap krachtens de Underwriting Agreement zal instemmen met een standstill aangaande de uitgifte van nieuwe aandelen voor een periode van 365 kalenderdagen na Datum van Voltooiing van het Aanbod zoals beschreven in de Lock-up regelingen (zie *Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus*). Na voornoemde periode van 365 kalenderdagen, of binnen die periode in één van de uitzonderingsgevallen dan wel mits goedkeuring van de Joint Global Coordinators, kan de Vennootschap beslissen om ook in de toekomst het kapitaal te verhogen door openbare of private uitgiftes van Aandelen, (converteerbare) obligaties, en/of rechten om (converteerbare) obligaties of Aandelen te verkrijgen.

In het geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, zou de Vennootschap kunnen overgaan tot een verrichting met behoud van de voorkeurrechten van de bestaande Aandeelhouders of zou zij kunnen beslissen om deze voorkeurrechten te beperken of op te heffen, op voorwaarde dat aan de bestaande Aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV-Wet en artikel 11.1 van de statuten van de Vennootschap. Indien de Vennootschap in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal te verhogen door een inbreng in geld, dan zou dit leiden tot een verwatering van de participatie van de Aandeelhouders die op dat ogenblik hun voorkeurrecht of hun onherleidbaar toewijzingsrecht niet zouden uitoefenen.

Overeenkomstig artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV-Wet, genieten de bestaande Aandeelhouders niet van een voorkeurrecht of een onherleidbaar toewijzingsrecht bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura. In dat geval dienen de regels van artikel 26, §2 van de GVV-Wet (en artikel 11.2 van de statuten van de Vennootschap) te worden nageleefd.

In het kader van haar groeistrategie kan de Vennootschap bovendien partij zijn bij fusies, splitsingen en partiële splitsingen van vennootschappen en/of inbrengen van vastgoedportefeuilles waarbij nieuwe Aandelen worden uitgegeven, wat een verwaterend effect kan hebben. Er wordt in dit verband tevens verwezen naar de Post-IPO Acquisities die bij wijze van fusie zullen plaatsvinden (zie *Hoofdstuk 7.2.3.6 van dit Prospectus*).

De uitoefening van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten door bepaalde Aandeelhouders die geen ingezetenen zijn van België kan worden beperkt door de toepasselijke plaatselijke wetgeving, de geldende praktijken of andere overwegingen, en zulke Aandeelhouders kunnen mogelijk niet gerechtigd zijn om dergelijke rechten uit te oefenen. Aandeelhouders in jurisdicties buiten België die niet in staat zijn of voor wie het niet is toegestaan om hun voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen in geval van een toekomstige aanbieding met voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten kunnen hun aandelenparticipaties zien verwateren.

2.2.5 RISICO'S VERBONDEN AAN DE OMVANG VAN HET AANBOD

De Vennootschap heeft het recht om het Aanbod te voltooien voor minder Aandelen dan het voorziene maximumbedrag van EUR 87.836.650, maar niet voor minder dan het minimumbedrag van EUR 75.000.000. In voorkomend geval (i) zouden minder Aandelen verhandelbaar zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, waardoor de liquiditeit van de Aandelen lager kan zijn, en (ii) zou de Vennootschap niet over de nodige financiële middelen kunnen beschikken om de opbrengst van de kapitaalverhoging aan te wenden zoals beschreven in *Hoofdstuk 5.4 van dit Prospectus*. De Vennootschap zou als gevolg daarvan haar investeringsniveau dienen te verlagen of een beroep dienen te doen op andere financieringsbronnen. De uitgifte van het minimumbedrag beperkt de Vennootschap evenwel niet de voorgenomen Post-IPO Acquisities uit te voeren.

2.2.6 RISICO'S OP INTREKKING VAN HET AANBOD

De Vennootschap kan ervoor opteren om het Aanbod in te trekken indien de Underwriting Agreement, die naar verwachting zal worden gesloten tussen de Vennootschap en de Joint Bookrunners met betrekking tot de plaatsing van de Aangeboden Aandelen (zie *Hoofdstuk 6.4.1.3 van dit Prospectus*), niet wordt ondertekend. In de Underwriting Agreement zal elk van de Joint Bookrunners er zich toe verbinden om het Aanbod te onderschrijven, met uitzondering van de Aandelen waarvoor vaste inschrijvingsverbintenissen bestaan, door de betaling van alle Aangeboden Aandelen waarop werd ingeschreven in het Aanbod te garanderen ("soft underwriting"). Zo ook kan de Vennootschap het Aanbod intrekken of opschorten indien de Underwriting Agreement wordt ontbonden. Er wordt verwacht dat de Underwriting Agreement zal bepalen dat de middelenverbintenis van de Joint Bookrunners, onderworpen is aan bepaalde voorwaarden, met inbegrip van, onder andere, voorwaarden gelinkt aan (markt) evenementen of overmacht, de juistheid van verklaringen en waarborgen in de Underwriting Agreement en de ontvangst van bepaalde comfortgevendende of bevestigende documentatie, zowel van de advocaten als de revisoren.

Tevens kan de Vennootschap beslissen om het Aanbod in te trekken of op te schorten indien de kandidaat-beleggers niet voor een totaal bedrag van minstens EUR 75.000.000 inschrijven op de Aangeboden Aandelen (zie *Hoofdstuk 6.2.3.4 van dit Prospectus*).

Ingeval van intrekking of opschorting van het Aanbod zal de Vennootschap tevens de aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels intrekken.

2.2.7 RISICO'S VERBONDEN AAN DE INGEWIKKELDE TRANSACTIEAFWIKKELING

Het risico bestaat dat het Aanbod mogelijk niet zou doorgaan en/of zou worden uitgesteld ingevolge de complexiteit van de verschillende transacties die dienen te gebeuren tussen de Afsluitingsdatum en de Datum van Voltooiing van het Aanbod. Opdat het Aanbod zou slagen, dienen immers een aantal specifieke voorwaarden te worden vervuld en transacties te worden afgerond.

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod dienen zowel de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Aandeleninbreng, de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies, de Vastgoedovernames, de Aandelenovernames als de (her) financiering van de Vennootschap te worden gerealiseerd (zie *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*). Al deze transacties zijn bovendien onderworpen aan de Opschortende Voorwaarde (met uitzondering van de aankoop van (i) het pand gelegen te Hoogstraat 33-37, 9000 Gent (België) en (ii) het pand gelegen te Wycker Grachtstraat 2 – 2A, Maastricht (Nederland)). Indien één van de voorwaarden of transacties niet voltooid is op Datum van Voltooiing van het Aanbod, ongeacht of dit te wijten is aan de Vennootschap, een andere partij betrokken bij het Aanbod of overmacht, dan zal het Aanbod mogelijk moeten uitgesteld worden en/of niet kunnen doorgaan.

De Vennootschap zal op Datum van Voltooiing van het Aanbod Belgische en Nederlandse vastgoedvennootschappen verwerven ingevolge de realisatie van de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies en de Aandeleninbreng), de Overnamefusies en de Aandelenovernames, aangegaan door de Vennootschap (zie *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*). Op Datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap

geen controle over de vastgoedvennootschappen die zij zal verwerven ingevolge de realisatie van de Opschortende Voorwaarde (behalve de groepsvennootschappen die het voorwerp uitmaken van de Moeder-dochterfusie, de Nederlandse Fusies, de Zusterfusies, de Aandeleninbreng, en de Grensoverschrijdende Fusie). Voor de vastgoedvennootschappen die op Datum van dit Prospectus nog niet onder de controle staan van de Vennootschap, bevatten de onderliggende verkoop- of inbrengovereenkomsten met de aandeelhouders van de betrokken vastgoedvennootschappen een aantal waarborgen omtrent het beheer van de vastgoedvennootschappen en in afwachting van de vervulling van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod. Niet-naleving van deze afspraken kan ertoe leiden dat op Datum van Voltooiing van het Aanbod de Vennootschap geen controle verwerft over de betrokken vastgoedvennootschappen of in omstandigheden die anders zijn dan vooropgesteld in de onderliggende koop- en inbrengovereenkomsten. Dit kan tot wijzigingen leiden in de vooropgestelde transactiestructuur en aanzienlijke financiële kosten en risico's met zich brengen voor de Vennootschap. Tevens kan dit leiden tot de intrekking van het Aanbod. Bovendien zal het bestuur van de betrokken vastgoedvennootschappen een zekere appreciatiebevoegdheid behouden met betrekking tot het beheer van de betrokken vastgoedvennootschappen in afwachting van de vervulling van de Opschortende Voorwaarde. Dit kan ertoe leiden dat voorafgaand aan de vervulling van de Opschortende Voorwaarde beslissingen worden genomen met betrekking tot de betrokken vastgoedvennootschappen die niet in het belang zijn van de Vennootschap, of die een impact kunnen hebben op de financiële toestand of het vermogen van de betrokken vastgoedvennootschappen. Bovendien bestaat het risico dat lopende huurovereenkomsten afgesloten door de betrokken vastgoedvennootschappen met hun huurders worden beëindigd (bijvoorbeeld in geval van wanprestatie of van éézijdige beëindiging door de huurder).

Naast bovenvermelde verrichtingen in het kader van de samenstelling van de Initiële Vastgoedportefeuille, zullen op Datum van Voltooiing van het Aanbod de bestaande kredieten met betrekking tot de vastgoedvennootschappen die de Vennootschap zal verwerven op Datum van Voltooiing van het Aanbod, moeten worden afgelost en zullen alle zekerheden met betrekking tot deze financieringen (waaronder hypotheek, hypotheekmandaten, panden op schuldvorderingen (huurgelden), enz.) worden vrijgegeven. De betrokken kredietverstrekkers zullen de vrijgave van deze zekerheden slechts toestaan indien dat zij effectief op Datum van Voltooiing van het Aanbod volledig worden terugbetaald, in hoofdsom en interesten en met inbegrip van eventuele (vroegtijdige) beëindigingskosten. Bij gebreke hieraan zal de Vennootschap mogelijk niet in staat zijn om de betrokken vastgoedvennootschappen te verwerven wat een wezenlijke invloed zal hebben op de samenstelling van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, wat op zijn beurt een wezenlijk negatieve impact zal hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. Daarenboven zullen, zelfs ingeval van volledige aflossing van de bestaande kredieten op Datum van Voltooiing van het Aanbod, niet noodzakelijk onmiddellijk alle formaliteiten met betrekking tot de lichte van de zekerheden op Datum van Voltooiing van het Aanbod kunnen vervuld worden.

2.2.8 RISICO'S VERBONDEN AAN EFFECTEN- EN SECTORANALISTEN

De markt voor de Aandelen zal beïnvloed worden door het onderzoek en de rapporten die door sector- of effectenanalisten over de Vennootschap of haar sector gepubliceerd worden.

Als één of meer analisten die informatie publiceren over de Vennootschap of over haar sector, de waarde van de Aandelen neerwaarts herzien, zal de marktprijs van de Aandelen mogelijk dalen. Als één of meer van deze analisten niet langer informatie over de Vennootschap publiceert of niet regelmatig rapporten over de Vennootschap publiceert, zou de Vennootschap zichtbaarheid op de financiële markten

kunnen verliezen, waardoor de marktprijs van de Aandelen of het handelsvolume zou kunnen dalen.

2.2.9 RISICO'S VERBONDEN AAN DE SOLVABILITEIT EN LIQUIDITEIT VAN DE PROMOTOR

De Promotor van de Vennootschap (zie *Hoofdstuk 9.9 van dit Prospectus*) dient overeenkomstig artikel 23, §1 van de GVV-Wet zich sterk te maken dat de uitgiftevoorwaarden van elke kapitaalverhoging van de Vennootschap die bij openbare aanbidding geschiedt binnen de drie jaar die volgen op de datum van haar Vergunning als OGVV door de FSMA (d.i. vanaf 24 november 2015) uitdrukkelijk voorzien dat, indien de kapitaalverhoging niet tot stand komt, het inschrijvingsbedrag en betaalde provisies en make-laarslonen aan de inschrijvers worden terugbetaald, indien het bedrag van het reeds geplaatst kapitaal, vermeerderd met het totaalbedrag van alle inschrijvingen samen na afsluiting van de inschrijvingsperiode, lager ligt dan het bedrag van het eigen vermogen vermeld in het minimum beleggingsbudget. Bovendien dient de Promotor, in het geval dat de Vennootschap wordt ontbonden en in vereffening gesteld in de loop van de drie jaar volgend op de datum van haar Vergunning als OGVV door de FSMA, overeenkomstig artikel 23, §2 van de GVV-Wet, in haar hoedanigheid van Promotor, over te gaan tot: (i) de terugbetaling aan de aandeelhouders van de Vennootschap van de door hen betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van Aangeboden Aandelen en (ii) de terugbetaling aan de Vennootschap van de door haar of één van haar dochtervennootschappen betaalde vergoedingen voor de dienstverlening door een vennootschap waarmee de Vennootschap of de Promotor is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft.

Indien de belegger intekent op Aangeboden Aandelen bij één van de Joint Bookrunners zijn hier in de regel geen kosten aan verbonden. Indien de belegger heeft ingeschreven via een andere financiële instelling dan de Joint Bookrunners en indien hieraan kosten zijn verbonden, kan niet worden gegarandeerd dat de Promotor de financiële middelen zal hebben om alle kosten met betrekking tot dergelijke verwerving van de Aangeboden Aandelen te vergoeden.

Meer algemeen is de Promotor een vennootschap die buiten de controle van de Vennootschap staat. Dientengevolge kan de Vennootschap de solvabiliteit van de Promotor niet garanderen, noch garanderen dat de Promotor haar verbintenissen naleeft. Zelfs indien de Promotor solvabel zou zijn, kan de Vennootschap niet garanderen dat de Promotor over de nodige financiële (liquide) middelen zal beschikken teneinde haar financiële verbintenissen na te leven.

2.2.10 RISICO'S VERBONDEN AAN DE VEREFFENING EN DE VERREKENING (CLEARING AND SETTLEMENT)

Indien het Aanbod slaagt, zal de toelating van de Aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels worden aangevraagd. De Aangeboden Aandelen zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde aandelen, die niet fysiek leverbaar zijn. De Aangeboden Aandelen zullen worden ingeschreven in de registers van het clearingsysteem Euroclear.

Enkel deelnemers aan het clearingsysteem Euroclear, zoals bepaalde banken, Euroclear Belgium en beursvennootschappen hebben toegang tot dit systeem. De belangen in de Aangeboden Aandelen zullen worden overgedragen tussen de deelnemers aan Euroclear conform de gebruikelijke Euroclear

Brussels-procedures. De overdrachten tussen kandidaat-beleggers zullen tevens gebeuren conform de gebruikelijke Euroclear Brussels- en Euronext-procedures.

Indien Euronext Brussels, Euroclear Belgium of andere deelnemers aan Euroclear hun verbintenissen niet correct zouden uitvoeren conform de op elk van hen van toepassing zijnde Euroclear Brussels- en Euronext-procedures zou het kunnen gebeuren dat bepaalde kandidaat-beleggers niet de totaliteit van de Aangeboden Aandelen waarvoor ze een order hebben ingediend, verkrijgen. Hetzelfde risico zou zich kunnen voortdoen indien bepaalde orders niet correct worden doorgegeven aan Euronext Brussels. Dit risico kan een impact hebben op de reputatie van de Vennootschap en, indien het zich voordoet, financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap die op heden niet nader kunnen worden bepaald.

2.2.11 RISICO'S VERBONDEN AAN BELASTING OP BEURSVERRICHTINGEN

In tegenstelling tot de inschrijving, met name de verwerving op de primaire markt van Nieuwe Aandelen uitgegeven bij de kapitaalverhoging van de Vennootschap, die geen aanleiding geeft tot de heffing van een belasting op de beursverrichtingen (TOB), geeft de verwerving van Bestaande Aandelen in het kader van het Aanbod, wel aanleiding tot de heffing van een belasting op de beursverrichtingen. Deze Bestaande Aandelen zullen bij voorrang worden toegewezen aan institutionele investeerders. In dit verband wordt verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.10.3.4 (ii) van dit Prospectus*.

2.2.12 RISICO'S VERBONDEN AAN WISSELKOERSEN

De Aandelen, en alle eventuele dividenden die met betrekking tot de Aandelen zullen worden toegerekend, zullen worden uitgedrukt in Euro. Een belegging in de Aandelen door een belegger wiens belangrijkste valuta niet de Euro is, stelt de belegger bloot aan het wisselkoersrisico, dat de waarde van de belegging in de Aandelen of enige dividenden kan aantasten.

2.2.13 RISICO'S VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE TRANSACTIETAKS ("FINANCIAL TRANSACTION TAX")

Op 14 februari 2013 heeft de Europese Commissie een voorstel goedgekeurd voor een Richtlijn van de Raad (de "Ontwerprichtlijn") met betrekking tot een gemeenschappelijke financiële transactietaks ("FTT"). Het is de bedoeling om de FTT via een procedure voor nauwere samenwerking in te voeren in 11 EU-Lidstaten (Oostenrijk, België, Estland, Frankrijk, Duitsland, Griekenland, Italië, Portugal, Spanje, Slowakije en Slovenië, samen genoemd: de "Deelnemende Lidstaten").

Overeenkomstig de Ontwerprichtlijn zal de FTT verschuldigd zijn op financiële transacties op voorwaarde dat minstens één partij bij de financiële transactie gevestigd is of geacht wordt gevestigd te zijn in een Deelnemende Lidstaat en er een financiële instelling is die gevestigd is of geacht wordt gevestigd te zijn in een Deelnemende Lidstaat, die een partij is bij de financiële transactie of handelt in naam van een partij bij de transactie. De FTT zal echter (onder andere) niet worden geheven op transacties op de primaire markt in de zin van artikel 5(c) van Verordening (EG) nr. 1287/2006, met

inbegrip van de underwritingactiviteit en de daaropvolgende toewijzing van financiële instrumenten in het kader van hun uitgifte.

De FTT-tarieven zullen door elke Deelnemende Lidstaat worden vastgelegd, maar bedragen voor transacties met financiële instrumenten, andere dan afgeleide financiële producten, minstens 0,1% van het belastbare bedrag. Het belastbare bedrag voor dergelijke transacties zal in het algemeen worden bepaald op basis van de betaalde of verschuldigde vergoeding in ruil voor de overdracht. De FTT zal verschuldigd zijn door elke financiële instelling die gevestigd is of geacht wordt gevestigd te zijn in een Deelnemende Lidstaat, en die ofwel een partij is bij de financiële transactie, ofwel handelt in naam van een partij bij de transactie, of indien de transactie voor diens rekening is verricht. Als de verschuldigde FTT niet binnen de toepasselijke termijnen is betaald, wordt elke partij bij een financiële transactie, ook ander personen dan financiële instellingen, gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de verschuldigde FTT.

Beleggers dienen er dan ook in het bijzonder rekening mee te houden dat iedere verkoop, aankoop of ruil van aandelen van de Vennootschap onderworpen zal worden aan de FTT tegen het minimumtarief van 0,1% op voorwaarde dat de bovenvermelde vereisten zijn vervuld. De belegger kan aansprakelijk zijn om deze kost te betalen of om een financiële instelling voor de kost te vergoeden, en/of de kost kan de waarde van de Aandelen van de Vennootschap aantasten.

Een verklaring van de Deelnemende Lidstaten (met uitzondering van Slovenië) geeft aan dat een geleidelijke invoering van de FTT wordt overwogen en dat de FTT mogelijk aanvankelijk alleen zal gelden voor transacties met betrekking tot aandelen en bepaalde afgeleide financiële producten, met omzetting tegen 1 januari 2016. Volledige details hierover zijn echter niet beschikbaar.

De Deelnemende Lidstaten onderhandelen nog steeds over de Ontwerprichtlijn en deze kan dus op elk moment worden gewijzigd. Bovendien moet de Ontwerprichtlijn, van zodra ze wordt aangenomen, nog worden omgezet in de respectieve nationale wetgeving van de Deelnemende Lidstaten, en de nationale bepalingen die de richtlijn omzetten zouden kunnen afwijken van de richtlijn zelf. Beleggers dienen hun eigen belastingadviseurs te raadplegen over de gevolgen van de FTT die gepaard gaan met een inschrijving op, aankoop, bezit en vervreemding van de Aandelen.

2.2.14 RISICO DAT RECHTEN VAN AANDEELHOUDERS ONDER HET BELGISCH RECHT VERSCHILLENDE KUNNEN ZIJN VAN RECHTEN ONDER ANDERE JURISDICTIES

De Vennootschap is een naamloze vennootschap die is opgericht naar Belgisch recht. De rechten van de houders van de Aandelen van de Vennootschap zijn onderworpen aan het Belgisch recht en aan de statuten van de Vennootschap. Deze rechten kunnen in belangrijke mate verschillen van de rechten van aandeelhouders in vennootschappen die buiten België zijn opgericht.

2.2.15 RISICO'S VERBONDEN AAN OVERNAMEBEPALINGEN IN DE BELGISCHE WETGEVING

Openbare overnamebiedingen op de Aandelen van de Vennootschap en andere effecten die toegang verlenen tot stemrechten zijn onderworpen aan de Belgische Wet van 1 april 2007 op de openbare

overnamebiedingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "Overnamewet") en het toezicht van de FSMA. Openbare overnamebiedingen moeten betrekking hebben op alle stemgerechtigde effecten van de Vennootschap, alsook alle andere effecten die de houders ervan het recht geven op de inschrijving op, de verwerving van of de omzetting in, stemrechtverlenende effecten. Alvorens een bod uit te brengen, moet eenieder een prospectus opstellen en verspreiden dat door de FSMA is goedgekeurd. Deieder moet ook de goedkeuring krijgen van de relevante mededingingsautoriteiten als dergelijke goedkeuring wettelijk vereist is voor de verwerving van de Vennootschap.

De Overnamewet bepaalt dat, in principe, een verplicht bod moet worden uitgebracht als een persoon, ten gevolge van zijn eigen verwerving of de verwerving door personen die in overleg met hem handelen of door personen die handelen voor rekening van deze personen, rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30% aanhoudt van de stemgerechtigde effecten in een vennootschap waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in België en waarvan minstens een deel van de stemgerechtigde effecten wordt verhandeld op een gereguleerde markt of op een multilaterale verhandelingsfaciliteit die is aangeduid door het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnameaanbiedingen (het "Overnamebesluit"). Louter het feit dat de relevante drempel wordt overschreden door de verwerving van aandelen zal, in principe, aanleiding geven tot een verplicht bod, ongeacht of de prijs die in de desbetreffende transactie werd betaald al dan niet hoger ligt dan de huidige marktprijs.

Er bestaan verschillende bepalingen in het Wetboek van vennootschappen en bepaalde andere bepalingen van Belgisch recht, zoals de verplichting om belangrijke deelnemingen, concentratiecontrole en het toegestaan kapitaal bekend te maken, die op de Vennootschap van toepassing kunnen zijn en die een ongevraagd overnamebod, fusie, wijziging in het management of andere controlewijzigingen, moeilijker maken. Deze bepalingen zouden potentiële overnamepogingen die derden eventueel beogen en waarvan andere aandeelhouders menen dat ze in hun beste belang zijn, kunnen ontmoedigen en de marktprijs van de Aandelen ongunstig beïnvloeden. Deze bepalingen zouden de aandeelhouders een opportuniteit ontnemen om hun Aandelen tegen een premie (die gewoonlijk wordt aangeboden in het kader van een overnamebod) te verkopen.

2.2.16 RISICO'S VERBONDEN AAN BEPAALDE OVERDRACHTS- EN VERKOOPBEPERKINGEN

De Vennootschap heeft een aanvraag ingediend voor de toelating van al haar bestaande en nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels in België, maar zij heeft de Aandelen niet geregistreerd onder de US Securities Act of de effectenwetten van andere jurisdicties, waaronder Canada, Australië, Japan of in enige andere jurisdictie waar de registratie of de kwalificatie van de Aandelen vereist is maar niet heeft plaatsgevonden, tenzij een vrijstelling van de toepasselijke registratie- of kwalificatievereiste beschikbaar is of de aanbidding of de verkoop van de Aandelen plaatsvindt in verband met een transactie die niet onder dergelijke bepalingen valt.



Wycker Grachtstraat
MAASTRICHT

03

Lexicon



A	
Aanbod	Het Aanbod Bestaande Aandelen en het Aanbod Nieuwe Aandelen samen.
Aanbod Bestaande Aandelen	De openbare aanbieding in België tot aankoop van Bestaande Aandelen en een vrijgestelde private plaatsing van de Bestaande Aandelen in de Europese Economische Ruimte.
Aanbod Nieuwe Aandelen	De openbare aanbieding in België tot inschrijving op Nieuwe Aandelen en een vrijgestelde private plaatsing van de Nieuwe Aandelen in de Europese Economische Ruimte.
Aanbodperiode	De periode gedurende dewelke kandidaat-beleggers Aangeboden Aandelen kunnen aanwerven, en welke loopt van 26 november 2015 tot en met 8 december 2015, onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.
Aanbodprijs	De prijs waartegen de Aangeboden Aandelen uiteindelijk zullen worden verkocht, met name EUR 25,00 per Aangeboden Aandeel, die zowel op de particuliere beleggers als op de institutionele beleggers van toepassing is.
Aandelen	De aandelen, gedematerialiseerd of op naam, zonder nominale waarde met stemrecht die het kapitaal vertegenwoordigen en uitgegeven zijn door de Vennootschap.
Aandeleninbreng	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in natura van 100% van de aandelen in Xior NL, overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen.
Aandelenovernames	De (rechtstreekse of onrechtstreekse) verwerving door de Vennootschap van 100% van de aandelen in drie vastgoedvennootschappen door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld, overeenkomstig de Aandelenovereenkomsten.
Aandelenovereenkomsten of elk afzonderlijk Aandelenovereenkomst	De aandelenovereenkomsten die, onderworpen aan de Opschortende Voorwaarde, op Datum van Volttooiing van het Aanbod uitwerking zullen krijgen, zoals beschreven in <i>Hoofdstuk 7.2.3.5.2 van dit Prospectus</i> .
Aangeboden Aandelen	De Nieuwe Aandelen en de Bestaande Aandelen samen.
Aloxe NV	De naamloze vennootschap Aloxe, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 101, 2018 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0849.479.874 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).
Afsluitingsdatum	8 december 2015 onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.

B	
Bank Degroef Petercam	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Bank Degroef Petercam, met maatschappelijke zetel te Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.212.172 (RPR Brussel).
Belfius	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Belfius Bank NV, met maatschappelijke zetel te Pachecolaan 44, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.201.185 (RPR Brussel).
Bestaande Aandelen	De 140.450 Aandelen die aangeboden worden door de Overnamefusiepartijen in het kader van het Aanbod Bestaande Aandelen, zijnde 95% van de 147.841 Aandelen die zij zullen verwerven in het kader van de Overnamefusies.
Beurswerkdag	Een dag (met uitsluiting van zaterdag, zondag en de wettelijke feestdagen in België) waarop effecten worden verhandeld op Euronext Brussels.
Bezettingsgraad	Dit is de verhouding van de Huurinkomsten tot de Totale Huur.
Bruto Aanvangsrendement	Het percentage dat bekomen wordt door de Geschatte Huur op Jaarbasis te delen door de Investeringswaarde.
C	
CEO	<i>Chief Executive Officer.</i>
CFO	<i>Chief Financial Officer.</i>
CIO	<i>Chief Investment Officer.</i>
Clawback	De mogelijkheid tot overdracht van Aangeboden Aandelen van een bepaalde schijf naar een andere schijf omdat de vraag in de betrokken schijven niet in evenwicht is.
Commissaris	De commissaris van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen, d.i. op Datum van dit Prospectus PwC vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave.
D	
Datum van dit Prospectus	24 november 2015.

Datum van Overdracht	De datum waarop de eigendom van de toegewezen Aangeboden Aandelen aan de kandidaat-beleggers overgaat conform <i>Hoofdstuk 6.2.1 van dit Prospectus</i> , d.i. de Datum Van Voltooiing van het Aanbod.
Datum van Voltooiing van het Aanbod	De datum waarop minstens één van de Joint Global Coordinators het bewijs van deponering van het geld bestemd voor de kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld ter uitgifte van de Aangeboden Aandelen zal afleveren, conform artikel 600 van het Wetboek van vennootschappen.
De Belgische financiële pers	Voor doeleinden van dit Prospectus en, in het algemeen, het Aanbod en de Notering, zal als Belgische financiële pers ten minste worden beschouwd De Tijd en L'Echo.

E

Euroclear Belgium	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Euroclear NV, met maatschappelijke zetel te Koning Albert II-laan 1, 1210 Sint-Joost-ten-Node (Brussel), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0423.747.369 (RPR Brussel).
Euronext Brussels	De gereguleerde markt van Euronext Brussels waarop alle Aandelen zullen worden verhandeld in geval van beursintroductie.
Euronext Brussels NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Euronext Brussels NV, met maatschappelijke zetel te Beursplein z/n, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0242.100.122 (RPR Brussel), de Belgische marktonderneming die Euronext Brussels exploiteert.

F

Financieringsovereenkomsten	De Kredietovereenkomsten afgesloten met ING België en Belfius, zoals nader omschreven in <i>Hoofdstuk 7.2.3.8 van dit Prospectus</i> .
FSMA	De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (<i>Financial Services and Markets Authority</i>).
FSM Act	<i>Financial Services and Markets Act 2000</i> .

G

Gereguleerde vastgoedvennootschap	Een vennootschap die door de FSMA is ingeschreven op de lijst van gereguleerde vastgoedvennootschappen naar Belgisch recht en bijgevolg erkend is als gereguleerde vastgoedvennootschap, en die door de GVV-Wet van 12 mei 2014 en het GVV-KB van 13 juli 2014 worden geregeld.
Geschatte Huur Op Jaarbasis of Estimated Rental Value ("ERV")	Dit is de totale huurwaarde van de portefeuille op jaarbasis die wordt gehanteerd door de Vastgoeddeskundige in de waarderingsverslagen.
Globale Vastgoedportefeuille	De Initiële Vastgoedportefeuille samen met de vastgoedportefeuille die de Vennootschap zal verwerven na Datum van Voltooiing van het Aanbod ingevolge de verwezenlijking van de Post-IPO Acquisities.
Governance Code 2009	De Belgische <i>corporate governance</i> code voor beursgenoteerde vennootschappen van 2009, opgesteld door de Commissie <i>Corporate Governance</i> , en beschikbaar op de volgende website: http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovNLCode2009.pdf .
Grensoverschrijdende Fusie	De met een grensoverschrijdende fusie door overneming gelijkgestelde verrichting tussen de Vennootschap (als overnemende vennootschap) en Xior NL. (als overgenomen vennootschap).
Groep	Xior en haar dochtervennootschappen, die zij van tijd tot tijd heeft.
GVV	Gereguleerde vastgoedvennootschap.
GVV-KB	Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 16 juli 2014.
GVV-Wet	De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 juni 2014.
GVV-Wetgeving	De GVV-Wet en het GVV-KB.

H

Huurinkomsten	De rekenkundige som van de huurinkomsten gefactureerd door de Vennootschap op basis van de afgesloten huurovereenkomsten, over de periode van (een deel van) een boekjaar.
----------------------	--

I	
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> , de boekhoudkundige standaard volgens dewelke gereglementeerde vastgoedvennootschappen verplicht zijn te rapporteren, op basis van artikel 11 van het GVV-KB.
ING België	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht ING België, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.200.393 (RPR Brussel).
Initiële Vastgoedportefeuille	De vastgoedportefeuille, zoals beschreven in <i>Hoofdstuk 8.3.3 van dit Prospectus</i> van de panden van de Initiële Vastgoedportefeuille van dit Prospectus, die de Vennootschap, onderworpen aan de Opschortende Voorwaarde, zal aanhouden op Datum van Voltooiing van het Aanbod ingevolge de verwezenlijking van de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie, (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies en de Aandeleninbreng) de Overnamefusies, de Vastgoedovernames en de Aandelenovernames.
Investeringswaarde of Waarde Vrij Op Naam	Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie, inclusief de eventuele registratierechten (10% in het Vlaams Gewest en 12,5% in het Waalse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), notaris-kosten en BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).
IASB	<i>International Accounting Standards Board</i> .
IFRIC	<i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i> .
IPO	De uitgifte, uiterlijk op 11 december 2015, door minstens één van de Joint Global Coordinators van het bewijs van deponering van het geld bestemd voor de kapitaalverhoging van de Vennootschap bij wijze van een inbreng in geld (voor een minimumbedrag van EUR 71.488.750 (inclusief uitgiftepremie)) door middel van een openbare aanbidding van nieuw uit te geven aandelen, conform artikel 600 van het Wetboek van vennootschappen.
J	
Joint Bookrunners	Bank Degroof Petercam en ING België.
Joint Global Coordinators	Bank Degroof Petercam en ING België.

K	
Koninklijk Besluit van 27 april 2007 (I)	Het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 mei 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Koninklijk Besluit van 27 april 2007 (II)	Het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 mei 2007 zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Koninklijk Besluit van 14 november 2007	Het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 3 december 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Koninklijk Besluit van 14 februari 2008	Het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 4 maart 2008, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Koopovereenkomsten of elk afzonderlijk Koopovereenkomst	De koopovereenkomsten met het oog op de koop-verkoop van onroerende goederen die, onderworpen aan de Opschortende Voorwaarde (behalve voor de panden gelegen te Hoogstraat 33/37 (Gent) en te Wycker Grachtstraat 2 - 2A (Maastricht, Nederland), op Datum van Voltooiing van het Aanbod uitwerking zullen krijgen, zoals beschreven in <i>Hoofdstuk 7.2.3.4.2 van dit Prospectus</i> .
L	
Lock-up Regeling	Verbintenissen aangegaan door de Promotor, de heren Christian Teunissen en Frederik Snauwaert (c.q. een respectieve holding-vennootschap), de Overnamefusiepartijen, en de personen die een vaste inschrijvingsverbintenis zijn aangegaan, om hun Aandelen (waarop de Lock-up Regeling betrekking heeft) in de Vennootschap niet te verkopen gedurende een periode van 365 kalenderdagen na Datum van Voltooiing van het Aanbod, zoals opgenomen onder <i>Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus</i> .
Loketinstellingen	Bank Degroof Petercam NV en ING België.
M	
Moeder-dochterfusie	De met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting tussen Bimoc BVBA (als overnemende vennootschap) en B.Student NV. (als overgenomen vennootschap).

N

Nederlandse Fusies	De fusies door overneming door Xior NL (als overnemende vennootschap) van DHNL-Building B.V. en MNL-Building B.V. (als overgenomen vennootschappen).
Nieuwe Aandelen	De Aandelen die zullen worden uitgegeven in het kader van het Aanbod Nieuwe Aandelen.
Notering	De notering van alle Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.
Noteringsdatum	De verwachte datum waarop de Aandelen zullen worden toegelaten tot de notering op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, hetzij 11 december 2015.

O

Openbare GVV of OGVV	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen of "B-REIT".
Oprichters	De oprichters van de Vennootschap, zijnde Aloxe NV en Bimmoc BVBA met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 101, 2018 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0899.916.906 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).
Opschortende Voorwaarde	De afgifte door minstens één van de Joint Global Coordinators van het bewijs van deponering van het geld bestemd voor de kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld ter uitgifte van de Nieuwe Aandelen, conform artikel 600 van het Wetboek van vennootschappen voor een minimum bedrag van EUR 71.488.750 (inclusief uitgiftepremie).
Opvolgers	De personen die, met voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van Aloxe NV, het promotorschap zoals bedoeld in artikel 22 e.v. van de GVV-wet, overnemen van Aloxe NV.
OVAM	De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij.
Overnamefusiepartijen	De aandeelhouders van de vastgoedvennootschappen PC Technologies BVBA en 13 O'Clock Hostel Ghent BVBA, m.n. de heren Louis Lannoo (Zandstraat 7, 8300 Knokke) en Jan-Pieter Pieters (Latemstraat 94, bus 3, 9830 Sint-Martens-Latem).
Overnamefusies	De fusies door overneming door de Vennootschap (als overnemende vennootschap) van PC Technologies BVBA en 13 O'Clock Hostel Ghent BVBA (als overgenomen vennootschappen).

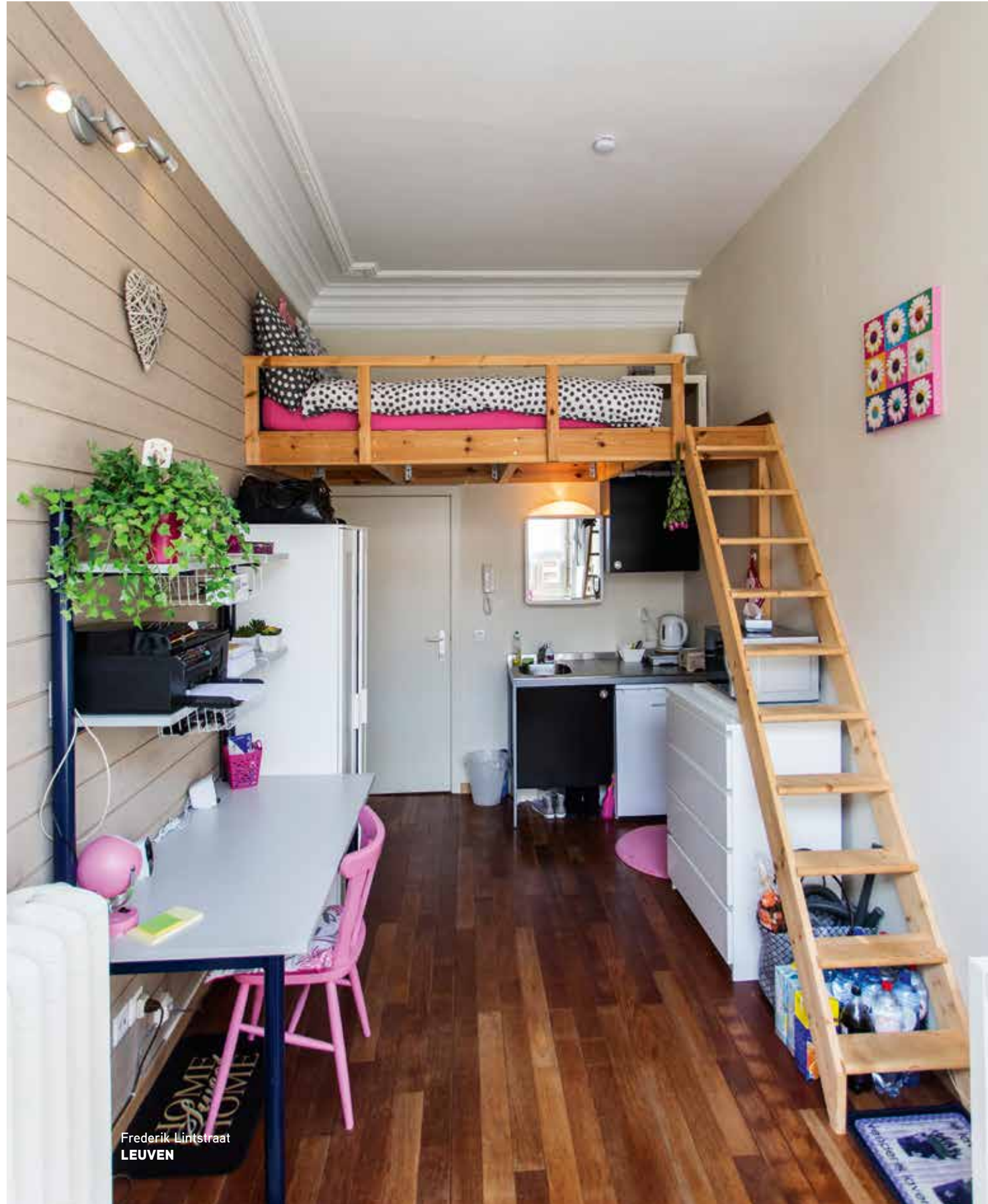
P

Post-IPO Acquisities	De verwerving van drie panden, na de Datum van Voltooiing van het Aanbod, waarvoor de Vennootschap vaste verbintenissen is aangegaan (onder bepaalde voorwaarden) zoals beschreven in Hoofdstuk 7.2.3.6 van dit Prospectus .
Pro Forma Rekening van 30 juni 2015	De pro forma financiële informatie op 30 juni 2015, zoals beschreven in Hoofdstuk 11.4 van dit Prospectus .
Promotor	De perso(o)n(en) die exclusief of gezamenlijk een openbare GVV controleert/controleren in de zin van de GVV-Wet; de Promotor van de Vennootschap op Datum van dit Prospectus is Aloxe NV.
Prospectus	Dit document, inclusief alle bijlagen bij dit document, opgesteld met het oog op het Aanbod en de toelating van de Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, zoals goedgekeurd door de FSMA op 24 november 2015 overeenkomstig artikel 23 van de Prospectuswet.
Prospectusrichtlijn	Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad van 4 november 2003 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten en tot wijziging van Richtlijn 2001/34/EG, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Prospectuswet	De wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 juni 2006, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
PwC	De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PriceWaterhouseCoopers Bedrijfs-revisoren BCVBA, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel).

R

Reële Waarde of Fair Value	Deze waarde is gelijk aan het bedrag waarvoor een onroerend goed kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde professionele partijen die onafhankelijk zijn van elkaar. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratierechten. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR ² . Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% tot 12,5%, afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.
-----------------------------------	--

² Belgian Assets Managers Association (BEAMA) persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels".



Frederik-Lintstraat
LEUVEN

S

Samenvatting	De samenvatting van het Prospectus, zoals opgenomen in <i>Hoofdstuk 1 van dit Prospectus</i> .
Schuldgraad	De schuldgraad zoals bedoeld in artikel 13, §1 van het GVV-KB.
Securities Act	De US Securities Act van 1933 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

T

Toewijzingsdatum	9 december 2015
Totale Huur	De totale huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar huurovereenkomsten, indien 100% van de vastgoedportefeuille verhuurd zou zijn, op basis van haar vraagprijs per 30 september 2015, inclusief activa in aanbouw en een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit.

U

Underwriting Agreement	De plaatsingsovereenkomst af te sluiten tussen de Vennootschap en de Joint Bookrunners zoals beschreven in <i>Hoofdstuk 6.4.1.3 van dit Prospectus</i> .
-------------------------------	--

V

Vastgoeddeskundigen	Stadim en DTZ, zoals van tijd tot tijd vervangen of herbenoemd overeenkomstig artikel 24 van de GVV-Wet.
Vastgoedovernames	Verwerving door de Vennootschap van een aantal panden door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld op Datum van Voltooiing van het Aanbod, overeenkomstig de Koopovereenkomsten.
Vergunning	De vergunning van Xior Student Housing als openbare geregelende vastgoedvennootschap afgeleverd door de FSMA op 24 november 2015 (zodat de inschrijving van Xior Student Housing op de lijst van openbare geregelende vastgoedvennootschappen naar Belgisch recht effectief is vanaf 24 november 2015).
Verhandelingsreglement	Het verhandelingsreglement van de Vennootschap, zoals opgenomen als bijlage bij het Corporate Governance Charter.

Verordening van 29 april 2004	Verordening (EG) Nr. 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad wat de in het prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het prospectus, de opneming van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van advertenties betreft, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
--------------------------------------	--

W

Waarde Kosten Koper of Netto Marktwaarde	De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notaris-kosten of BTW.
Wet van 1 april 2007	De wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 26 april 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 12 juni 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Wetboek van vennootschappen	Wetboek van vennootschappen van 7 mei 1999, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 6 augustus 1999, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Werkdag	Een dag (met uitsluiting van zaterdag, zondag of de wettelijke feest-dagen in België) waarop de grootbanken in België open zijn.

X

Xior NL	Xior Group NL B.V., een besloten vennootschap naar Nederlands recht met maatschappelijke zetel te Eisenhowerlaan 146, 2517 KP 's-Gravenhage (Nederland), KVK 58463070.
Xior Student Housing of Xior of de Vennootschap	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Xior Student Housing, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (OGVV) naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

Z

Zusterfusies	Fusies door overneming door Xior Student Housing (als overnemende vennootschap) van de negen Zustervennootschappen (als overgenomen vennootschappen).
Zustervennootschappen	BC Retail BVBA, Beltis BVBA, Bimmoc BVBA, F-Building NV, G-Building BVBA, Gulden Arent BVBA, H-Building BVBA, Xiber BVBA en Xigent BVBA.



Voskenslaan
GENT

04

Algemene mededelingen



4.1

GOEDKEURING DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN

De Nederlandstalige versie van het Prospectus werd goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA"), conform artikel 23 van de Prospectuswet en de GVV-Wet. 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 Vennootschap.

Dit Prospectus is beschikbaar in het Nederlands. De Samenvatting is beschikbaar in het Nederlands, Frans en het Engels. De Vennootschap is verantwoordelijk voor de vertaling van de Samenvatting in het Frans en het Engels. Indien deze versies echter van elkaar zouden afwijken, primeert de Nederlandstalige versie.

Het Aanbod en het Prospectus werden niet ter goedkeuring voorgelegd aan toezichhoudende organen of enige overheden buiten België.

4.2 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 Vennootschap en de voorwaarden van het Aanbod en de eraan 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-, vermogens-, juridisch of fiscaal advies voor de kandidaat-beleggers. De kandidaat-beleggers dienen 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, dienen de kandidaat-beleggers zich te wenden tot een persoon die gespecialiseerd is in advies aangaande verwerving van financiële instrumenten. 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 Vennootschap en de informatie in dit Prospectus kunnen sindsdien gewijzigd zijn. De Vennootschap zal de informatie die in dit Prospectus wordt verstrekt, overeenkomstig artikel 34, §1 van de Prospectuswet, bijwerken via een aanvulling op het Prospectus indien vóór of op de Datum van Voltooiing van het Aanbod, of, in voorkomend geval, na de afsluitingsdatum van het Aanbod en vóór de start van de verhandeling van de Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, een belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Aandelen zich voordoet of wordt geconstateerd. In dergelijk geval zal dit nieuwe feit overeenkomstig de Belgische wetgeving moeten worden vermeld in een aanvulling op het Prospectus. Deze aanvulling zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de FSMA en zal op dezelfde wijze als het Prospectus worden bekendgemaakt.

Indien een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, zullen beleggers het recht hebben om hun orders die werden geplaatst vóór de publicatie van zulke aanvulling in te trekken. Zulke intrekking moet worden gedaan binnen de termijn vermeld in de aanvulling (die niet korter zal zijn dan twee (2) werkdagen na de publicatie van de aanvulling).

De Vennootschap en de Joint Bookrunners zijn niet verantwoordelijk voor de correcte uitvoering door Euronext Brussels NV, Euroclear of door de deelnemers aan Euroclear van hun verbintenissen conform de op elk van hen van toepassing zijnde Euroclear Brussels- en Euronext-procedures. Zo zijn de Vennootschap en de Joint Bookrunners bijvoorbeeld niet verantwoordelijk wanneer bepaalde orders wel en andere niet correct zouden worden doorgegeven bij Euronext Brussels NV. Elke kandidaat-belegger die inschrijft op Aangeboden Aandelen dient de procedures van Euronext Brussels en Euroclear na te leven. De Vennootschap is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de inschrijvingen of betalingen met betrekking tot de Aandelen die verhandeld worden op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

Het Prospectus is bedoeld om informatie te verstrekken aan potentiële beleggers in de context van en met als enige doel een eventuele belegging in de Aangeboden Aandelen te kunnen beoordelen. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie, drukt geen enkele verbintenis uit, omvat geen enkele erkenning of afstand en creëert geen uitdrukkelijke of stilzwijgende rechten in hoofde van personen die geen potentiële 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 verbintenissen van de Vennootschap, van de marktpraktijken of de overeenkomsten die de Vennootschap heeft afgesloten.

Noch het Prospectus, noch enige informatie die met betrekking tot het Aanbod in het Prospectus is opgenomen, mag worden beschouwd als een aanbeveling van de Vennootschap of de Joint Bookrunners aan enige ontvanger van het Prospectus of van enige informatie verschaft met betrekking tot het Aanbod, om in te schrijven op de Aangeboden Aandelen. Het Prospectus is uitsluitend 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. De kandidaat-beleggers worden dan ook uitgenodigd om een eigen mening te vormen over de Vennootschap en de voorwaarden van het Aanbod en de eraan verbonden voordelen en risico's. Noch dit Prospectus, noch de informatie daarin opgenomen met betrekking tot het Aanbod, maakt een aanbod of uitnodiging uit van of namens de Vennootschap of de Joint Bookrunners aan enige persoon om in te schrijven op de Aangeboden Aandelen of deze aan te kopen.

4.3 AFWEZIGHEID VAN VERKLARINGEN

Niemand werd gemachtigd om met betrekking tot het Aanbod of de toelating tot de verhandeling van de Aandelen 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 Vennootschap.

Onder voorbehoud van de verplichting van de Vennootschap om aanvullingen op het Prospectus te publiceren wanneer dit wettelijk vereist is overeenkomstig artikel 34 van de Prospectuswet (zie ook *Hoofdstuk 6.2.3.7 van dit Prospectus*), zal uit de afgifte van dit Prospectus op enig ogenblik na de Datum van dit Prospectus in geen enkel geval worden afgeleid dat er na de Datum van dit Prospectus geen wijziging heeft plaatsgevonden met betrekking tot de bedrijfsvoering, financiële situatie, resultaten uit activiteiten van de Vennootschap of enige andere informatie opgenomen in dit Prospectus of dat de informatie die is uiteengezet in dit Prospectus correct en niet misleidend is op enig ogenblik na de Datum van dit Prospectus.

4.4 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTBANKEN

Het Aanbod en de inhoud van dit Prospectus zijn onderworpen aan Belgisch recht en in het bijzonder aan de GVV-Wetgeving en aan de Prospectuswet.

De hoven en rechtbanken van Antwerpen, Afdeling Antwerpen zullen exclusief bevoegd zijn om uitspraak te doen over juridische geschillen in verband met het Aanbod of het Prospectus.

4.5 VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

4.5.1 VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE INHOUD VAN HET PROSPECTUS

De Vennootschap, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, is verantwoordelijk voor de inhoud van dit Prospectus. De Vennootschap verklaart dat, na alle redelijke maatregelen te hebben genomen, de gegevens in het Prospectus, voor zover haar bekend, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Bepaalde hoofdstukken van dit Prospectus met betrekking tot de beschrijving van de Overnamefusiepartijen en hun aandeelhouderschap in de Vennootschap, werden opgesteld op basis van de informatie verstrekt door de Overnamefusiepartijen.

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 inschattingen en veronderstellingen van de Vennootschap, waarover de Vennootschap 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 derden is correct weergegeven en, voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Joint Bookrunners treden met betrekking tot het Aanbod exclusief op voor de Vennootschap. De Joint Bookrunners doen geen enkele verklaring en geven geen enkele, uitdrukkelijke of stilzwijgende, waarborg met betrekking tot de juistheid of de volledigheid van de informatie die in het Prospectus is opgenomen. De Joint Bookrunners aanvaarden bijgevolg geen enkele verantwoordelijkheid, van welke aard ook, met betrekking tot de informatie die in het Prospectus is opgenomen.

Het Prospectus omvat geen enkele verbintenis van de Joint Bookrunners, en mag ook niet als dusdanig worden beschouwd.

4.5.2 VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE CONTROLE VAN DE REKENINGEN

PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, kantoor houdend te Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe en ingeschreven bij het Instituut der Bedrijfsrevisoren ("PwC" of de "Commissaris"), werd op de algemene vergadering van de Vennootschap van 23 november 2015 benoemd als commissaris van de Vennootschap voor een mandaat van drie jaar eindigend op de algemene vergadering van 2018. De jaarvergoeding van de Commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen werd voor de looptijd van zijn mandaat door de algemene vergadering van de Vennootschap vastgesteld op EUR 25.000 (exclusief BTW en onkosten), jaarlijks te indexeren.

In de vennootschappen Karibu Invest BVBA, Kwartma BVBA en Retail Design BVBA, zal PwC, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, als commissaris worden benoemd voor een duur van 3 jaar. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Karibu Invest BVBA, Kwartma BVBA en Retail Design BVBA bedragen EUR 2.500 (excl. BTW en onkosten) op jaarbasis, jaarlijks te indexeren.

De Vennootschap zal zich op Datum van de Voltooiing van het Aanbod nog in haar start-up fase bevinden. Zo bezit de Vennootschap op Datum van dit Prospectus nog geen vastgoed en beschikt bijgevolg ook nog niet over enige cijfers (anders dan de pro forma cijfers) die kunnen dienen als een vergelijkingsbasis. Bijgevolg werd nog geen controle van de geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen (opgesteld volgens de Internationale Financiële Rapporteringnormen (IFRS) die werden goedgekeurd door de Europese Unie) en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren (zie *Hoofdstuk 11 van dit Prospectus*).

De Commissaris heeft de inlassing in dit Prospectus aanvaard van het verslag van de Commissaris opgenomen onder *Hoofdstuk 11.4.6* en *Hoofdstuk 12.4 van dit Prospectus*.

De bovenvermelde verslagen van de Commissaris bevatten geen enkel voorbehoud.

4.6 BEPERKINGEN VOOR HET AANBOD EN VOOR DE VERSPREIDING VAN HET PROSPECTUS

4.6.1 KANDIDAAT-BELEGGER

Het Aanbod bestaat uit het Aanbod Bestaande Aandelen en het Aanbod Nieuwe Aandelen en betreft een openbare aanbieding aan institutionele en particuliere beleggers in België en van een vrijgestelde private plaatsing bij institutionele beleggers van de Aangeboden Aandelen (in bepaalde rechtsgebieden buiten de Verenigde Staten van Amerika, steunend op *Regulation S* van de Securities Act van 1933, zijnde Lidstaten van de Europese Economische Ruimte (de "Lidstaten" of, individueel, een "Lidstaat")). Het Aanbod en dit Prospectus zijn niet en zullen niet worden ingediend voor goedkeuring bij enige toezichhoudende 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 buiten België, behalve in omstandigheden waarbij alle toepasselijke wetten en reglementeringen worden nageleefd. Beleggers dienen zichzelf te informeren over dergelijke beperkingen en dienen deze na te leven. De Vennootschap en de Joint Bookrunners 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, aanbieding of verkoop plaatsvindt.

De Vennootschap noch de Joint Bookrunners doen een aanbod tot verkoop van/of inschrijving op de Aangeboden Aandelen aan personen in jurisdicties waar een dergelijk aanbod of verzoek niet toegelaten is.

De Vennootschap en de Joint Bookrunners behouden zich het recht voor elk aanbod tot koop van, of inschrijving op, de Aangeboden Aandelen volledig of gedeeltelijk te weigeren, of aan een kandidaat-belegger minder Aangeboden Aandelen te verkopen of toe te kennen dan deze belegger wenst.

4.6.2 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, en de Vennootschap noch de Joint Bookrunners kunnen daarvoor aansprakelijk zijn. 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 Aangeboden 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.

Geen persoon werd gemachtigd om buiten België aanbiedingen van de Aandelen te doen in omstandigheden waarin een verplichting zou bestaan voor de Vennootschap of de Joint Bookrunners om een prospectus voor dergelijke aanbieding op te stellen.

4.6.2.1 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 vrijstelling 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 EER, zulks dienen te doen in omstandigheden die geen enkele verplichting voor de Vennootschap of één van de Joint Bookrunners doet ontstaan om een prospectus voor zulk aanbod op te stellen, lokaal te laten erkennen of te verspreiden. De Vennootschap noch de Joint Bookrunners hebben toegestaan, en de Vennootschap noch de Joint Bookrunners staan toe, om een aanbod met betrekking tot de Aangeboden Aandelen via een financiële tussenpersoon te maken, behoudens de aanbiedingen gedaan door de Joint Bookrunners die een finale plaatsing van de Aangeboden Aandelen uitmaken overeenkomstig dit Prospectus.

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 (inclusief enige maatregel tot omzetting van de Prospectusrichtlijn in elke Lidstaat), voor zover deze vrijstellingen werden omgezet in de betrokken Lidstaat:

- a. aan gekwalificeerde beleggers binnen de betekenis van de wet in die Lidstaat die Artikel 2 (1) e) van de Prospectusrichtlijn invoert;
- b. aan minder dan 150 natuurlijke of rechtspersonen (andere dan gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn); of
- c. in elk ander geval, bedoeld in artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn, voor zover een dergelijk Aanbod in eender welke Lidstaat de Vennootschap 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.

4.6.2.2 Zwitserland

Geen enkel openbaar aanbod betreffende de Aangeboden Aandelen werd gedaan of zal worden gedaan in Zwitserland, overeenkomstig artikel 652a par. II van de 'Code des Obligations suisse'.

4.6.2.3 Verenigde Staten van Amerika

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

De Aangeboden Aandelen zullen niet worden aangeboden of verkocht op het grondgebied van de Verenigde Staten van Amerika 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 Aangeboden 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 van Amerika bevindt, en (b) dat hij niet als persoon verbonden is aan de Vennootschap, 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 van Amerika en conform *Rule 903* of *Rule 904* van *Regulation S* van de Securities Act;
- de Vennootschap, de Joint Bookrunners 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 van Amerika 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.

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

4.6.2.4 Verenigd Koninkrijk

De Vennootschap heeft geen enkel aanbod van Aangeboden Aandelen toegestaan aan het publiek in het Verenigd Koninkrijk in de zin van de FSM Act, waardoor het verplicht zou zijn een goedgekeurd prospectus ter beschikking te stellen conform de FSM Act. De Aangeboden Aandelen zullen niet worden aangeboden aan personen in het Verenigd Koninkrijk, behalve aan personen die conform de FSM Act 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 FSM Act. De Joint Bookrunners zullen niet direct of indirect uitnodigen of aansporen om over te gaan tot beleggingsactiviteiten (in de zin van de FSM Act) met betrekking tot de uitgifte of verkoop van Aangeboden Aandelen in omstandigheden waarin de FSM Act niet van toepassing zou zijn. De Joint Bookrunners conformeren zich met alle geldende regels van de FSM Act met betrekking tot alles wat zij doen aangaande de Aangeboden Aandelen in het Verenigd Koninkrijk, vanuit dit land of wat op een andere manier betrekking heeft op dit land.

4.6.2.5 Canada, Australië en Japan

In Canada, Australië of Japan mogen de Aangeboden Aandelen niet te koop worden aangeboden. Dit Prospectus noch enig ander document betreffende dit Aanbod mag in deze landen worden verspreid of verzonden.

4.7 TOEKOMSTGERICHTE INFORMATIE

Het Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, verwachtingen, vooruitzichten en ramingen die door de Vennootschap werden gemaakt met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap en de markten waarin zij actief is. Van tijd tot tijd kan de Vennootschap, schriftelijk of mondeling, toekomstgerichte verklaringen doen in verslagen aan de aandeelhouders en in andere mededelingen.

Toekomstgerichte verklaringen omvatten verklaringen over de plannen, doelstellingen, strategieën, toekomstige gebeurtenissen, toekomstige inkomsten of prestaties, investeringsuitgaven, onderzoek en ontwikkeling, financieringsbehoeften, plannen voor of intenties tot overnames, concurrentievoordelen en –nadelen en bedrijfsstrategieën van de Vennootschap, over de trends die de Vennootschap verwacht in de sector en in de politieke, economische, financiële, sociale en juridische omgeving waarin ze actief is, en andere informatie die geen historische informatie is.

Bepaalde verklaringen, verwachtingen, vooruitzichten en inschattingen kunnen onder meer worden herkend door het gebruik van, zonder daartoe beperkt te zijn, de volgende woorden: “geloven”, “denken”, “voorzien”, “verwachten”, “beschouwen”, “horen”, “de intentie hebben”, “rekening houden met”, “plannen”, “zoeken”, “veronderstellen”, “kunnen” en “doorgaan”, “anticiperen”, “overwegen”, “wensen”, “begrijpen”, “voornemens zijn”, “vertrouwen op”, “begrijpen”, “trachten”, “schatten”, “menen”, “zullen” en “blijven”, en andere soortgelijke uitdrukkingen. Het omvat alle elementen die geen historische feiten zijn.

Dergelijke verklaringen, verwachtingen, vooruitzichten en inschattingen zijn gebaseerd op verschillende hypothesen, 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 Vennootschap of de resultaten van de sector, wezenlijk afwijken van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die beschreven of gesuggereerd worden in dergelijke verklaringen, verwachtingen, vooruitzichten en inschattingen.

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, vooruitzichten en inschattingen en andere toekomstgerichte verklaringen niet zouden uitkomen. Deze risico's, onzekerheden en andere factoren omvatten, onder andere, de risico's opgesomd in **Hoofdstuk 2 (Risicofactoren) van dit Prospectus**, naast de risico's die elders in dit Prospectus werden opgenomen. Kandidaat-beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat een aantal belangrijke factoren ertoe kunnen leiden dat de resultaten wezenlijk verschillen van verklaringen, verwachtingen, vooruitzichten en inschattingen die worden uitgedrukt in dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

De Vennootschap geeft geen enkele verklaring, waarborg of voorspelling dat de resultaten die verwacht worden in dergelijke toekomstgerichte verklaringen zullen worden gehaald, en dergelijke toekomst-

gerichte verklaringen vertegenwoordigen in elk geval slechts één van de vele mogelijke scenario's en kunnen, niet beschouwd worden als het meest waarschijnlijke of gebruikelijke scenario. Bovendien gelden enige verklaringen, verwachtingen, vooruitzichten en inschattingen slechts op de Datum van dit Prospectus.

Wanneer ze zich verlaten op de toekomstgerichte verklaringen, dienen de beleggers zorgvuldig de voorafgaande factoren en andere onzekerheden en gebeurtenissen te overwegen, mede in het licht van de politieke, economische, financiële, sociale en juridische omgeving waarin de Vennootschap actief is. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen gelden alleen op de datum waarop ze worden gedaan. De Vennootschap neemt geen enkele verbintenis op zich om toekomstgerichte verklaringen in dit Prospectus 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.

4.8 SECTORINFORMATIE, MARKTAANDEEL, RANGSCHIKKING 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 inschattingen en veronderstellingen van de Vennootschap, waarvan de Vennootschap 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 derden is correct weergegeven en, voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Vennootschap en de Joint Bookrunners 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. Kandidaat-beleggers moeten zich er daarom van bewust zijn dat de gegevens met betrekking tot het marktaandeel, de rangschikking en andere soortgelijke gegevens in het Prospectus, alsook de inschattingen en overtuigingen die gebaseerd zijn op dergelijke gegevens, mogelijk niet geheel accuraat zijn.

4.9 AFRONDING VAN FINANCIËLE EN STATISTISCHE GEGEVENS

Bepaalde financiële en statistische informatie in het Prospectus werd afgerond. Hierdoor kan o.a. de som of het verschil van bepaalde gegevens afwijken van de weergegeven uitkomst.



Minderbroedersstraat
LEUVEN

4.10

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 Vennootschap gepresenteerd worden op geconsolideerde basis (zie ook *Hoofdstuk 11.1.5 van dit Prospectus*), dus inclusief haar dochtervennootschappen, m.n. op Datum van Voltooiing van het Aanbod, Retail Design BVBA, Karibu Invest BVBA en Kwartma BVBA.

4.11

BESCHIKBAARHEID VAN HET PROSPECTUS EN ANDERE DOCUMENTEN

4.11.1 BESCHIKBAARHEID VAN HET PROSPECTUS

Dit Prospectus is enkel beschikbaar in het Nederlands. De Samenvatting is beschikbaar in het Nederlands, met een vertaling in het Frans en het Engels. Het Prospectus zal kosteloos ter beschikking worden gesteld van de beleggers vanaf 26 november 2015 op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen, België. Het Prospectus kan op verzoek in België ook kosteloos worden bekomen bij Bank Degroof Petercam en bij ING België. Het Prospectus is ook beschikbaar op het internet op de volgende websites: www.xior.be, <https://degroofpetercam.com/xior>, www.ing.be/equitytransactions, www.ing.be/aandelentransacties, en www.ing.be/transactionsactions en na aanvraag op het telefoonnummer +32 2 287 91 56 (Bank Degroof Petercam) en +32 2 464 60 04 (EN), +32 2 464 60 01 (NL) of +32 2 464 60 02 (FR) (ING België).

De terbeschikkingstelling van het Prospectus houdt geen aanbieding tot inschrijving of aankoop, noch een uitnodiging tot het indienen van een aanbieding tot inschrijving op of aankoop van Aangeboden Aandelen, ten opzichte van om het even welke persoon in om het even welk rechtsgebied waar het onwettelijk is een dergelijk aanbod of verzoek te doen aan een dergelijke persoon. Het Prospectus mag niet worden gekopieerd, beschikbaar worden gesteld of worden afgedrukt voor verspreiding anders dan overeenkomstig de beperkingen opgenomen in dit Prospectus (zie *Hoofdstuk 4.6 van dit Prospectus*). Andere informatie op de website van de Vennootschap of enige andere website maakt geen deel uit van het Prospectus.

4.11.2 BESCHIKBAARHEID VAN VENNOOTSCHAPSDOCUMENTEN EN ANDERE INFORMATIE

De Vennootschap moet haar (herwerkte en gewijzigde) (gecoördineerde) statuten en andere akten die moeten worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad neerleggen ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen (België), afdeling Antwerpen, waar deze beschikbaar zijn voor het publiek. Een kopie van de meest recente coördinatie van de statuten en het *corporate governance charter* zal vanaf Datum van Voltooiing van het Aanbod ook beschikbaar zijn beschikbaar zijn op de website van de .be).

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook geauditeerde enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen opstellen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen en de daarop betrekking hebbende verslagen van de raad van bestuur en de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Als genoteerde vennootschap is de Vennootschap bovendien verplicht om haar halfjaarlijkse verkorte financiële overzichten te publiceren, alsook haar gecontroleerde jaarrekeningen, het verslag van de Commissaris en het jaarverslag van de raad van bestuur van de Vennootschap.

De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die als “voorkennis” wordt gekwalificeerd onder de toepasselijke regelgeving. De Vennootschap moet ook informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie bekendmaken aan het publiek.

In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, wordt dergelijke informatie en documentatie beschikbaar gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap (op voorwaarde dat de voorwaarden uiteengezet in artikel 14 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 zijn voldaan), de communicatiekanalen van Euronext Brussels of een combinatie van deze media, via dewelke deze documenten kunnen worden geraadpleegd.

Verslagen, briefwisseling en andere documenten, historische financiële informatie, alsmede door deskundigen op verzoek van de Vennootschap opgestelde taxaties en verklaringen waar het Prospectus gedeelten bevat of naar gedeelten daarvan verwijst, zijn ter inzage beschikbaar op de zetel van de Vennootschap.

De website van de Vennootschap bevindt zich op het adres www.xior.be.



Minderbroederstraat
LEUVEN

05

Kerngegevens



5.1

VERKLARING INZAKE HET WERKKAPITAAL

Alle transacties tot het vormen van de Initiële Vastgoedportefeuille van de Vennootschap (zie *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*) zijn onderworpen aan en kunnen slechts doorgaan mits vervulling van de Opschortende Voorwaarde (met uitzondering van de aankoop van (i) het pand gelegen te Hoogstraat 33-37, 9000 Gent (België) en (ii) het pand gelegen te Wycker Grachtstraat 2 – 2A, Maastricht (Nederland)), met name de afgifte door één van de Joint Global Coordinators van het bewijs van deponering van het geld bestemd voor de kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld ter uitgifte van de Nieuwe Aandelen voor een minimumbedrag van EUR 71.488.750 (inclusief uitgiftepremie), conform artikel 600 van het Wetboek van vennootschappen.

De Vennootschap meent dus dat zij, rekening houdend met een netto-opbrengst van het Aanbod Nieuwe Aandelen van ten minste EUR 64.528.112 en rekening houdend met de voor de Vennootschap beschikbare financieringsovereenkomsten voor een totaal bedrag van EUR 110 miljoen (zie *Hoofdstuk 7.2.3.8 van dit Prospectus*), over voldoende middelen beschikt om de behoeften aan werkkapitaal te dekken en dit voor de komende 12 maanden vanaf de datum van toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Bovenstaande analyse van het werkkapitaal is gemaakt tot 31 december 2016, zijnde meer dan 12 maanden na de Datum van dit Prospectus. Hierbij wordt het werkkapitaal gedefinieerd als volgt: de beschikbare kredietlijnen die nog niet werden aangewend plus de beschikbare cash.

Het werkkapitaal na Voltooiing van het Aanbod wordt geraamd op EUR 174,6 miljoen en bestaat uit de beschikbare cash, rekening houdende met de netto opbrengst van de Nieuwe Aandelen (EUR 64,6 miljoen) en de beschikbare kredietlijnen op Datum van Voltooiing van het Aanbod (EUR 110 miljoen).

Rekening houdend met bovenstaande methodologie en de operationele cash flow voor de periode 11/12/2015 tot 31/12/2016 van EUR 6,4 miljoen (bestaande hoofdzakelijk uit het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van EUR 7,7 miljoen verminderd met de betaalde intresten ten belope van EUR 1,6 miljoen), de cash flow van investeringen (- EUR 54,5 miljoen) en de cash flow van de kredietlijnen (- EUR 119,9 miljoen aflossing leningen en werkkapitaal aangegaan door de vennootschappen die worden verworven ingevolge de Zusterfusies, de Grensoverschrijdende Fusie, de Overnamefusies en de Aandelenovernames), bedraagt het werkkapitaal op 31 december 2016 EUR 6,6 miljoen, en dit behoudens onvoorziene omstandigheden.

5.2

KAPITALISATIE EN SCHULDENLAST

5.2.1 ALGEMEEN

De onderstaande tabellen bevatten de kapitalisatie en schuldenlast van de Vennootschap op datum van 30 september 2015. Aangezien Xior Student Housing op die datum nog geen vastgoed aanhoudt en de Initiële Vastgoedportefeuille tot stand komt onder de Opschortende Voorwaarde, wordt tevens de kapitalisatie en schuldenlast weergegeven na de vorming van de Initiële Vastgoedportefeuille, op datum van 31 december 2015, op basis van de Winstprognoses- en ramingen zoals opgenomen in *Hoofdstuk 12 van dit Prospectus*.

5.2.2 KAPITALISATIE

Op 10 maart 2014 werd de Vennootschap opgericht met een maatschappelijk kapitaal van EUR 20.000,00.

Op 30 september 2015 bedraagt het maatschappelijk kapitaal EUR 1.250.000,00 en het eigen vermogen EUR 983.000.

Op 31 december 2015 wordt het geconsolideerde eigen vermogen van de Vennootschap op EUR 107.691.000 geraamd, in de hypothese dat het maximum bedrag van het Aanbod wordt opgehaald, zoals weergegeven in onderstaande tabel (in 000 EUR):

	30/09/15 historisch	31/12/15 prognose
Kapitaal		
Geplaatst kapitaal	1.250	108.897
Kosten kapitaalverhoging		-6.961
Reserves		
Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen		6.961
Overige		
Nettoresultaat van het boekjaar	-267	-1.205
Minderheidsbelangen	0	0
Totaal eigen vermogen	983	107.691

5.2.3 SCHULDENLAST

Op 30 september 2015 bedragen de schulden van de Vennootschap EUR 403.000.

Op 31 december 2015 worden de geconsolideerde totale verplichtingen van de Vennootschap op EUR 89.148.000 geraamd, zoals weergegeven in onderstaande tabel (in 000 EUR).

	30/09/15 historisch	31/12/15 prognose
Langlopende verplichtingen		
Langlopende financiële schulden	0	70.845
Uitgestelde belastingen	0	2.137
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden	217	8.112
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	186	5.984
Andere kortlopende verplichtingen		1.555
Overlopende rekeningen		515
Totaal verplichtingen	403	89.148

De geconsolideerde financiële schulden worden op 31 december 2015 geraamd op EUR 78.957.000.

De schulden inbegrepen in de berekening van de Schuldgraad (op 31 december 2015 geraamd op 43,94%) zoals gedefinieerd in het GVV-KB omvatten niet de uitgestelde belastingen voor een bedrag van EUR 2.137.000 noch de passieve overlopende rekeningen ten belope van EUR 515.000.

De Vennootschap moet op voortdurende wijze voldoen aan de financiële ratio's opgelegd door het GVV-KB. Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige Schuldgraad van een openbare GVV niet meer bedragen dan 65% van de activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 23 van het GVV-KB. Indien de Schuldgraad van de Vennootschap meer dan 50% zou bedragen, dient zij een aantal stappen te ondernemen, waaronder het opstellen van een financieel plan waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de Schuldgraad boven 65% zou stijgen. Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV. De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldenlast van een openbare GVV en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de openbare GVV, overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB. Bovendien is in de Financieringsovereenkomsten met de financiële instellingen een convenant afgesproken dat de Schuldgraad van de Vennootschap lager dan 55% moet blijven. De Schuldgraad wordt op 31 december 2015 geraamd op 43,94% en de Vennootschap streeft in de toekomst naar een Schuldgraad van maximum 55%.

5.3 BELANGEN VAN BIJ HET AANBOD BETROKKEN NATUURLIJKE EN RECHTSPERSONEN

De Joint Global Coordinators hebben op 29 september 2015 een opdrachtbrief afgesloten met de Vennootschap met betrekking tot het Aanbod en zullen in principe vóór de publicatie van de resultaten van het Aanbod een *Underwriting Agreement* met de Vennootschap afsluiten die voorziet in een zogenaamde *soft underwriting* (zie **Hoofdstuk 6.4.1.3 van dit Prospectus**).

Bepaalde vennootschappen die worden verworven ingevolge de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies en de Aandelenovernames hebben op Datum van dit Prospectus kredietovereenkomsten met ING België en haar verbonden vennootschappen. Deze lopende kredieten zullen op Datum van Voltooiing van het Aanbod volledig terugbetaald worden, enerzijds via langlopende kredietovereenkomsten afgesloten door de Vennootschap en anderzijds met een gedeelte van de opbrengsten van het Aanbod Nieuwe Aandelen.

De Joint Global Coordinators verlenen daarenboven de volgende diensten aan de Vennootschap:

- ING België en haar verbonden vennootschappen verzekert de financiële dienst van de Vennootschap (zie ook **Hoofdstuk 6.4.1.2 van dit Prospectus**);
- ING België en haar verbonden vennootschappen hebben met de Vennootschap een Financieringsovereenkomst afgesloten (zie ook **Hoofdstuk 7.2.3.8 van dit Prospectus**);
- ING België en haar verbonden vennootschappen zullen met Xior contracten voor indekkingsinstrumenten afsluiten; en
- ING België levert aan de Vennootschap en/of aan de bestaande Aandeelhouders en/of de Overnamefusiepartijen verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, (gebruikelijke) commerciële diensten, of andere diensten in het kader van een bankrelatie met de Vennootschap en/of de bestaande Aandeelhouders en/of de Overnamefusiepartijen waarvoor zij vergoedingen ontvangen. ING België en haar verbonden vennootschappen zullen dergelijke diensten ook in de toekomst leveren.

Al de bovenvermelde overeenkomsten werden afgesloten na onderhandelingen tussen de betreffende kredietinstelling en de Vennootschap en/of Aloxe NV. De Joint Global Coordinators hebben geen enkele deelneming in de Vennootschap.

De Overnamefusiepartijen zullen een deel van hun participatie in de Vennootschap aanbieden in het kader van het Aanbod Bestaande Aandelen.

Voor een beschrijving van de belangen van de Promotor en de uitvoerende bestuurders wordt verwezen naar *Hoofdstuk 9.4.7 van dit Prospectus* (Specifieke belangenconflicten) en *Hoofdstuk 14 van dit Prospectus* (Transacties met verbonden partijen).

5.4 REDENEN VOOR HET AANBOD EN BESTEMMING VAN DE OPBRENGSTEN

Op Datum van dit Prospectus bezit de Vennootschap nog geen vastgoed. Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de Vennootschap de Initiële Vastgoedportefeuille verwerven.

5.4.1 AANBOD BESTAANDE AANDELEN

De Overnamefusiepartijen hebben in het kader van het Aanbod Bestaande Aandelen de intentie om Aandelen (die zij op de Datum van Voltooiing van het Aanbod hebben verworven in het kader van de Overnamefusies) te verkopen voor een bedrag van EUR 3.511.250 (het "**Aanbod Bestaande Aandelen**"). Deze Bestaande Aandelen zullen bij voorrang worden toegewezen aan institutionele beleggers.

De Overnamefusiepartijen bezitten na de Overnamefusie 147.841 Aandelen van de Vennootschap. De Overnamefusiepartijen zullen 140.450 Bestaande Aandelen aanbieden in het Aanbod Bestaande Aandelen. De Bestaande Aandelen die niet door de Overnamefusiepartijen worden aangeboden zullen vanaf de Noteringsdatum onderworpen zijn aan de Lock-up regeling, zoals verder besproken in *Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus*.

De Vennootschap zal geen opbrengsten verkrijgen uit de verkoop van de Bestaande Aandelen. De Vennootschap heeft zich er toe verbonden de kosten verbonden aan het Aanbod Bestaande Aandelen te dragen, zodat de verkopende aandeelhouders de bruto opbrengst van de verkoop van de Bestaande Aandelen zullen ontvangen.

5.4.2 AANBOD NIEUWE AANDELEN

De netto-opbrengsten voor de Vennootschap van het Aanbod Nieuwe Aandelen, in de veronderstelling dat er op de Nieuwe Aandelen volledig zal worden ingeschreven, worden geraamd op ongeveer EUR 77.364.762, na aftrek van kosten en uitgaven in verband met het Aanbod die de Vennootschap moet betalen (zie *Hoofdstuk 6.5 van dit Prospectus*).

De opbrengst van het Aanbod Nieuwe Aandelen zal vooreerst worden gebruikt voor de betaling van de prijs, zoals vastgelegd in de betrokken overeenkomsten voor de verwerving van een gedeelte van de Initiële Vastgoedportefeuille (zie *Hoofdstuk 8.3.1 van dit Prospectus*):

- i. het vastgoed gelegen te Italiëlei 80-82 (Antwerpen), voor een bedrag van EUR 2.280.000 (exclusief kosten);
- ii. het vastgoed gelegen te Viaductdam 104 (Antwerpen), voor een bedrag gelijk aan EUR 3.400.000 (exclusief kosten);
- iii. het vastgoed gelegen te Hoogstraat 33/37 (Gent), voor een bedrag van EUR 2.400.000 (exclusief kosten);
- iv. het vastgoed gelegen te Wyckergrachtstraat 2 (Breda, Nederland), voor een bedrag van EUR 950.000 EUR (exclusief kosten); en
- v. het vastgoed gelegen te Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5 (Breda, Nederland), Nieuwlandstraat 1, Mariastraat 27, Kapelhof 31, Korenbloemstraat 42, en Enschootsestraat 78-84 (Tilburg, Nederland), voor een bedrag van EUR 10.400.000 (exclusief kosten).

De opbrengst van het Aanbod Nieuwe Aandelen zal tevens worden gebruikt voor de betaling van de prijs, zoals vastgelegd in de Aandelenovereenkomsten voor de verwerving van de volgende aandelen in het kader van de Aandelenovernames (zie *Hoofdstuk 7.2.3.5 van dit Prospectus*):

- i. 100% van de aandelen in Retail Design BVBA, voor een bedrag van EUR 3.655.479; en
- ii. 100% van de aandelen in Karibu Invest BVBA, dat tevens 100% eigenaar is van de vastgoedvennootschap Kwartma BVBA, voor een bedrag van EUR 12.140.302.

Daarnaast zal de opbrengst van het Aanbod Nieuwe Aandelen voor een bedrag van EUR 40.028.000 worden gebruikt voor een herfinanciering van de schulden die op heden zijn aangegaan door de vennootschappen die worden verworven ingevolge de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moederdochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies en de Aandelenovernames.

Na de Datum van Voltooiing van het Aanbod (en in de veronderstelling dat er volledig op het Aanbod Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven), kan de pro forma Schuldgraad worden geraamd op 43,94%, wat de Vennootschap toelaat om in te spelen op toekomstige investeringsopportuniteiten en tegelijkertijd te evolueren naar een Schuldgraad van in principe maximaal 55%. Er van uitgaande dat het

Aanbod Nieuwe Aandelen voor het maximum bedrag wordt onderschreven, kan de Vennootschap nog bijkomende schuldfinanciering opnemen voor een bedrag van EUR 48,3 miljoen alvorens haar Schuldgraad 55% bedraagt. Deze pro forma berekeningen houden geen rekening met de behoeften aan bedrijfskapitaal, de eventuele operationele resultaten, de impact op de waardering van de vastgoedportefeuille alsook de impact op de waardering van de rente-indekkingsinstrumenten als gevolg van de schommelingen in rentevoeten, die een impact kunnen hebben op de totale activa en de schulddispositie van de Vennootschap, en dus op de Schuldgraad.

De opbrengst van het Aanbod Nieuwe Aandelen, gecombineerd met het beschikbare bedrag onder de Financieringsovereenkomsten, zal de Vennootschap flexibiliteit bieden om in te spelen op interessante investeringsopportuniteiten. Op de Datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap reeds overeenkomsten afgesloten voor de verwerving van drie additionele panden in 2016 in het kader van de Post-IPO Acquisities.

Daarnaast bestudeert de Vennootschap op continue basis (investerings)projecten. De Vennootschap verwacht dat elk van de (investerings)projecten zal bestaan uit voorverhuurde panden alsook reconversie-panden of te ontwikkelen panden, in studentensteden in België, Nederland alsook in naburige landen. De Vennootschap verwacht dat dergelijke investeringen de vorm zullen kunnen aannemen van een aankoop of inbreng van vastgoed, een aankoop of inbreng van aandelen in vastgoedvennootschappen en/of vennootschapsrechtelijke herstructureringen zoals fusies en partiële splitsingen.

Op Datum van dit Prospectus kan de Vennootschap niet met zekerheid alle bijzondere toepassingen voor de opbrengsten van het Aanbod Nieuwe Aandelen voorspellen, of de bedragen die werkelijk besteed zullen worden aan de hierboven vermelde toepassingen. De Vennootschap zal naar eigen goeddunken de bedragen en timing bepalen van de werkelijke uitgaven van de Vennootschap, die zullen afhangen van vele factoren, zoals de evolutie van de Schuldgraad van de Vennootschap, de beschikbaarheid van gepaste investeringsmogelijkheden, de mogelijkheid om onder aanvaardbare voorwaarden een overeenkomst tot verwerving van vastgoed te bereiken met potentiële overdragers, de netto-opbrengst die werkelijk wordt bekomen uit het Aanbod Nieuwe Aandelen en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap. Bijgevolg zal de Vennootschap maximale flexibiliteit behouden in het gebruik van de netto-opbrengst van het Aanbod Nieuwe Aandelen.

Daarnaast is het Aanbod een verplichting overeenkomstig artikel 23, §3 van de GVV-Wet. Overeenkomstig de GVV-Wet moet er voor worden gezorgd, bijvoorbeeld door middel van een openbare aanbidding tot verkoop of tot inschrijving, dat ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap continu en permanent in het bezit van het publiek zijn en dit ten laatste één jaar na haar Vergunning als openbare GVV. Bovendien dienen de aandelen van de Vennootschap, overeenkomstig artikel 21 van de GVV-Wet, uiterlijk één jaar na de inschrijving op de lijst van openbare GVV's, tot de verhandeling op Euronext Brussels te worden toegelaten. De Vennootschap heeft op 24 november 2015 een vergunning verworven als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en werd bijgevolg ingeschreven op de lijst van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen naar Belgisch recht.

In het geval van de Vennootschap zal voormelde periode van één jaar op 23 november 2016 een einde nemen.

5.5 DIVIDENDBELEID

Sinds haar oprichting heeft de Vennootschap geen dividend uitgekeerd.

Overeenkomstig de GVV-Wetgeving dient de Vennootschap in haar hoedanigheid van openbare GVV ieder jaar een minimum bedrag uit te keren als vergoeding van het kapitaal. Ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de netto-daling van de schuldenlast van de Vennootschap in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.

Deze verplichting tot uitkering is aan twee grenzen onderworpen. Enerzijds mag dit niet leiden tot een uitkering van een bedrag dat niet zou mogen worden uitgekeerd overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en anderzijds is zulke uitkering niet mogelijk indien de Schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) na uitkering boven de grens van 65% van de enkelvoudige resp. geconsolideerde activa zou uitstijgen.

Met betrekking tot het eerste boekjaar dat afsluit op 31 december 2015 verwacht de Vennootschap, gezien de Initiële Vastgoedportefeuille slechts op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal worden verworven, dat geen dividend zal worden uitgekeerd. In de mate dat de Vennootschap conform het GVV-KB, toch verplicht zou zijn om een dividend uit te keren, zal dit wellicht beperkt blijven tot het wettelijk minimum.

In de veronderstelling dat de economische en financiële omstandigheden gelijk blijven en op basis van de hypothesen opgenomen in **Hoofdstuk 12 van dit Prospectus** ("Winstprognoses en Ramingen") (inclusief de daar beschreven groeistrategie), en onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van de Vennootschap, raamt de Vennootschap op dit ogenblik het bruto dividend voor het boekjaar dat zal afsluiten op 31 december 2016 op EUR 1,13 per Aandeel of een bruto rendement op geïnvesteerd kapitaal van 4,54%³. Dit dividend zou 100% van haar gecorrigeerd nettoresultaat vertegenwoordigen.

In dit kader dient gewezen te worden op de mogelijke niet-verwerving door de Vennootschap van het pand gelegen te Viaductdam 104-106 (Antwerpen) op Datum van Voltooiing van het Aanbod (zie **Hoofdstuk 8.3.2.2 van dit Prospectus**). De Vennootschap verwacht dat, zelfs indien het pand gelegen te Viaductdam 104-106 niet op Datum van Voltooiing van het Aanbod zou kunnen worden overgenomen door de Vennootschap, de in dit Prospectus vooropgestelde parameters naar het rendement toe kunnen worden gehandhaafd. De Vennootschap meent immers dat zij redelijkerwijze in staat zal zijn om in 2016 hetzij Viaductdam 104-106 alsnog te verwerven en/of één of meerdere acquisities te verrichten die leiden tot een vergelijkbare impact op de in dit Prospectus vooropgestelde parameters naar het rendement toe.

Onder voorbehoud van de beschikbaarheid van uitkeerbare reserves, heeft de Vennootschap de intentie om vanaf het boekjaar 2017 jaarlijks het dividend te laten groeien.

³ Het bruto rendement werd bepaald als het geraamde vooropgestelde bruto dividend (onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van de Vennootschap) gedeeld door de Aanbodprijs.



Frederik Lintsstraat
LEUVEN



06

Algemene informatie

over het aanbod en de toelating
tot de notering van de aandelen
op Euronext Brussels

6.1

INFORMATIE OVER DE EFFECTEN DIE ZULLEN WORDEN AANGEBODEN EN TOT DE VERHANDELING ZULLEN WORDEN TOEGELATEN

6.1.1 AARD VAN DE AANDELEN

De Aandelen die deel uitmaken van het Aanbod zullen op Datum van Overdracht bestaan uit (i) de Nieuwe Aandelen (minimum 2.859.550 en maximum 3.373.016 Nieuwe aandelen) van de Vennootschap die zullen voortvloeien uit de geplande kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld en (ii) 140.450 Bestaande Aandelen (samen de "**Aangeboden Aandelen**"), ten belope van minimum EUR 75.000.000 en maximum EUR 87.836.650 in totaal. De Aangeboden Aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. De hoven en rechtbanken van Antwerpen, Afdeling Antwerpen zullen exclusief bevoegd zijn om uitspraak te doen over juridische geschillen in verband met het Aanbod of het Prospectus.

De toelating tot de verhandeling van de Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels werd op 28 oktober 2015 aangevraagd. Indien de Vennootschap tot de verhandeling op Euronext Brussels wordt toegelaten, zullen de Aangeboden Aandelen onder ISIN-code BE0974288202 en met als symbool XIOR op Euronext Brussels verhandeld worden.

Op Datum van Overdracht zullen de Aangeboden Aandelen gewone stemrechtverlenende aandelen van dezelfde soort zijn, zonder nominale waarde, waarop integraal is ingeschreven en die volledig volgestort zijn.

6.1.2 VORM VAN DE AANDELEN

De Aandelen mogen alleen op naam of gedematerialiseerd worden uitgegeven en geleverd. De Aangeboden Aandelen zullen allemaal gedematerialiseerde aandelen zijn.

Belangen in de Aangeboden Aandelen zullen op Datum van Overdracht worden gecrediteerd op de effectenrekeningen van de kandidaat-beleggers via de girale faciliteiten van Euroclear Belgium (met maatschappelijke zetel te Koning Albert II-laan 1, 1210 Sint-Joost-ten-Node (Brussel)).

Aandeelhouders kunnen op eigen kosten en op gelijk welk ogenblik de Vennootschap vragen om hun gedematerialiseerde aandelen om te zetten in aandelen op naam of vice versa. Aandeelhouders moeten bij hun bank informatie vragen over de kosten in verband met deze omzetting.

6.1.3 MUNTEENHEID

De Aandelen zijn uitgegeven in Euro.

6.1.4 AAN DE AANDELEN VERBONDEN RECHTEN

6.1.4.1 Algemeen

Behoudens hetgeen hieronder volgt, zullen de Aandelen allemaal van dezelfde soort zijn en allemaal van dezelfde rechten genieten. Ze zullen allemaal aan hun houder een stemrecht en een recht op vertegenwoordiging in de algemene vergaderingen overeenkomstig de wettelijke en statutaire voorwaarden verlenen. Evenwel, Aloxe NV (of haar Opvolgers) heeft (respectievelijk hebben gezamenlijk) het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de Vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer Promotor van de vennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving.

De uitgifte van de Nieuwe Aandelen zal beneden de fractiewaarde van de oude Aandelen gebeuren. De raad van bestuur heeft in overeenstemming met artikel 582 van het Wetboek van vennootschappen een bijzonder verslag goedgekeurd dat inzonderheid betrekking heeft op de uitgifteprijs en op de financiële gevolgen ervan voor de houders van de oude Aandelen (i.e. vóór de verwezenlijking van de geplande kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld). De Commissaris heeft een bijzonder verslag opgemaakt overeenkomstig datzelfde artikel 582 van het Wetboek van vennootschappen, waarin deze heeft verklaard dat de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens getrouw zijn en voldoende om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

In het kader van de winstuitkering zal elk Aandeel op dezelfde wijze dividendgerechtigd zijn.

De eigendom van de Aangeboden Aandelen zal op de Datum van Overdracht aan de kandidaat-beleggers worden overgedragen.

6.1.4.2 Dividendrechten

i. Algemeen

De Aandelen delen in de winst vanaf het moment van de oprichting van de Vennootschap (d.i. 10 maart 2014). De Aandelen zijn dividendgerechtigd voor het huidig boekjaar en de volgende boekjaren. Dividenden worden op een jaarlijkse basis uitgekeerd indien er uitkeerbare winst is (zie **Hoofdstuk 5.5 van dit Prospectus** met betrekking tot dividendbeleid). De Aandelen geven geen recht op een preferent dividend.

Overeenkomstig de GVV-Wetgeving dient de Vennootschap in haar hoedanigheid van openbare GVV ieder jaar een deel van de winst uit te keren als vergoeding van het kapitaal. De Vennootschap moet zo een som verdelen die gelijk is aan minstens het positieve verschil tussen de volgende bedragen: (i) 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat en van de netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, berekend in overeenstemming met het schema in Hoofdstuk 3 van de Bijlage C bij de GVV-Wet en (ii) de netto daling tijdens het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals gepreciseerd in artikel 13 van het GVV-KB.

Deze verplichting tot uitkering is aan twee beperkingen onderworpen. Enerzijds mag dit niet leiden tot een uitkering van een bedrag dat niet zou mogen worden uitgekeerd overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en anderzijds is zulke uitkering niet mogelijk indien de Schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) na uitkering boven de grens van 65% van de enkelvoudige resp. geconsolideerde activa zou uitstijgen.

Overeenkomstig artikel 11, §3 van de GVV-Wet is de Vennootschap niet verplicht een wettelijke reserve aan te leggen.

Over het eventuele saldo na de bovenvermelde verplichte uitkering beslist de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen op voorstel van de raad van bestuur. De raad van bestuur bepaalt het tijdstip en de wijze waarop de dividenden zullen worden uitbetaald.

Artikel 35 van de statuten van de Vennootschap verleent aan de raad van bestuur de bevoegdheid om op het resultaat van het lopende boekjaar een interimdividend uit te keren.

ii. Verjaringsstermijn

Het recht om betaalbaar gestelde dividenden te ontvangen verjaart krachtens het Belgisch recht vijf jaar na de uitkeringsdatum; vanaf die datum hoeft de Vennootschap dergelijke dividenden niet langer uit te betalen.

6.1.4.3 Stemrechten

Elk Aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen waarin het stemrecht wordt geschorst voorzien door het Wetboek van vennootschappen.

Stemrechten in verband met Aandelen kunnen onder andere in de volgende gevallen worden opgeschort:

- wanneer een Aandeel aan verscheidene eigenaars toebehoort of indien de aan een Aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, totdat één enkele persoon tegenover de Vennootschap als aandeelhouder is aangewezen (zie tevens hieronder);
- wanneer een aandeelhouder houder is van Aandelen die recht geven op stemrechten die gelijk of hoger zijn dan de drempel van 5%, of een veelvoud van 5% van het totale aantal stemrechten verbonden aan de Aandelen op de datum van de relevante aandeelhoudersvergadering, behalve wanneer de desbetreffende aandeelhouder de Vennootschap en de FSMA minstens 20 kalenderdagen vóór de datum van de aandeelhoudersvergadering op de hoogte bracht (overeenkomstig artikel 545 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 6, §1, van de Wet van 2 mei 2007) dat zijn aandelenbezit de hierboven genoemde drempels bereikt, overschrijdt of onderschrijdt;

- wanneer de Aandelen door de Vennootschap zelf worden verworven of in pand genomen; en
- wanneer het stemrecht werd geschorst door een bevoegde rechtbank of de FSMA.

Aandeelhouders zonder stemrecht, warranhouders en obligatiehouders hebben het recht aan de algemene vergadering deel te nemen met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 van het Wetboek van vennootschappen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

De Aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht.

Ten aanzien van de Vennootschap zijn de Aandelen ondeelbaar. Indien een Aandeel aan verschillende personen toebehoort of indien de aan een Aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, mag de raad van bestuur met toepassing van artikel 30 van de statuten van de Vennootschap de uitoefening van de eraan verbonden rechten opschorren totdat één enkele persoon tegenover de Vennootschap als aandeelhouder is aangewezen. Is een Aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat Aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, tenzij in geval van andersluidende gezamenlijke kennisgeving van de blote eigenaar en vruchtgebruiker aan de Vennootschap.

6.1.4.4 Voorkeurrechten

Het Wetboek van vennootschappen, artikel 11.1 van de statuten van de Vennootschap en artikel 26, §1 van de GVV-Wet kennen de aandeelhouders een voorkeurrecht toe, op evenredige basis, in geval van een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door een inbreng in geld.

De Vennootschap kan, naar aanleiding van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, het voorkeurrecht van de aandeelhouders voorzien door artikel 592 van het Wetboek van vennootschappen, uitsluiten of beperken op voorwaarde dat aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV-Wet en artikel 11.1 van de statuten van de Vennootschap.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet ten minste aan de volgende voorwaarden:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per Aandeel aangekondigd; en
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de kapitaalverhoging in geld niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

6.1.4.5 Rechten in geval van vereffening

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het netto actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het volgestort bedrag van de aandelen terug te betalen. Het eventueel saldo wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

De Promotor van de Vennootschap dient overeenkomstig artikel 23, §1 van de GVV-Wet zich sterk te maken dat de uitgiftevoorwaarden van elke kapitaalverhoging van de Vennootschap die bij openbare aanbidding geschiedt binnen de drie jaar die volgen op de datum van haar Vergunning als OGVV door de FSMA uitdrukkelijk voorzien dat, indien de kapitaalverhoging niet tot stand komt, het inschrijvingsbedrag en betaalde provisies en makelaarslonen aan de inschrijvers worden terugbetaald, indien het bedrag van het reeds geplaatst kapitaal, vermeerderd met het totaalbedrag van alle inschrijvingen samen na afsluiting van de inschrijvingsperiode, lager ligt dan het bedrag van het eigen vermogen vermeld in het minimum budget. Bovendien dient de Promotor, in het geval dat de Vennootschap wordt ontbonden en in vereffening gesteld in de loop van de drie jaar volgend op de datum van haar Vergunning als OGVV door de FSMA, overeenkomstig artikel 23, §2 van de GVV-Wet, in haar hoedanigheid van Promotor, over te gaan tot: (i) de terugbetaling aan de aandeelhouders van de Vennootschap van de door hen betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van Aangeboden Aandelen en (ii) de terugbetaling aan de Vennootschap van de door haar of één van haar dochtervennootschappen betaalde vergoedingen voor de dienstverlening door een vennootschap waarmee de Vennootschap of de Promotor is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft.

6.1.4.6 Conversievoorwaarden

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap kan elke Aandeelhouder op elk ogenblik en op zijn kosten schriftelijk de omzetting vragen van Aandelen op naam in gedematerialiseerde Aandelen of omgekeerd.

6.1.4.7 Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen

6.1.4.7.1 Algemeen

De artikelen 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen bepalen dat de raad van bestuur op twee manieren kan gemachtigd worden om te beslissen tot de verwerving of vervreemding van eigen Aandelen van de Vennootschap, namelijk: (i) mits een voorafgaand besluit van de algemene vergadering, en (ii) in geval van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap, mits een uitdrukkelijke statutaire clause is voorzien hieromtrent. Deze beide situaties worden hieronder verder verduidelijkt. Er wordt aan herinnerd dat in beide situaties de Vennootschap dient na te gaan of een specifieke inventaris en waardering dient opgemaakt te worden overeenkomstig de artikelen 46 en 48 van de GVV-Wet.

De toelatingen hieronder vermeld zijn eveneens van toepassing op de verwerving en vervreemding van aandelen van de Vennootschap door één of meerdere van haar dochtervennootschappen in de zin van artikel 627, alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook door personen die optreden in eigen naam maar voor rekening van die dochtervennootschappen.

Het in pand nemen van Aandelen van de Vennootschap door de Vennootschap, door één of meerdere van haar dochtervennootschappen in de zin van artikel 627, alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen, of door een persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van die dochtervennootschap of van de Vennootschap, wordt met een verkrijging gelijkgesteld (art. 630, §1, lid 1 W.Venn.).

6.1.4.7.2 Voorafgaand besluit van de algemene vergadering

De Vennootschap kan haar eigen Aandelen verwerven of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen (cf. artikel 620, §1, 1 tot 5 W.Venn.), mits voorafgaande mededeling van de verrichting aan de FSMA.

Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van 23 november 2015, is het de raad van bestuur toegestaan eigen Aandelen te verwerven, met een maximum van twintig procent (20%) van het totaal aantal uitgegeven Aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan tien procent (10%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het Aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het Aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

Deze toelating is verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf 23 november 2015.

De Vennootschap zal haar eigen Aandelen kunnen verwerven zonder dat aan alle aandeelhouders een aanbod tot verkrijging moet worden gedaan, op voorwaarde dat zij de gelijke behandeling van de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, waarborgt door middel van gelijkwaardigheid van de geboden prijs overeenkomstig artikel 620, §1, 5° van het Wetboek van vennootschappen.

Op grond van artikel 10 van de statuten van de Vennootschap is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen die genoteerd zijn in de zin van artikel 4 te vervreemden in de zin van artikel 622, §2, lid 2, 1° van het Wetboek van vennootschappen.

Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van 23 november 2015, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te vervreemden, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan vijfenzeventig procent (75%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels. Deze toelating is verleend voor een onbepaalde duur.

De Vennootschap beschikt niet over eigen Aandelen en zal op Datum van Voltooiing van het Aanbod niet over eigen Aandelen beschikken.

6.1.4.7.3 Dreigend ernstig nadeel

Artikel 620 van het Wetboek van vennootschappen bepaalt verder dat geen uitdrukkelijke voorafgaande machtiging van de algemene vergadering is vereist wanneer de statuten uitdrukkelijk bepalen dat de raad van bestuur kan beslissen dat de verkrijging of vervreemding van eigen Aandelen noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel. De raad van bestuur dient in deze situatie tevens de hierboven opgesomde voorwaarden in acht te nemen. Dergelijke statutaire clause is weliswaar enkel geldig voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van de statutenwijziging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Deze statutaire machtiging is hernieuwbaar mits inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een doelwijziging. Meer bepaald dient de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd te zijn tijdens de buitengewone algemene vergadering, en dient de beslissing tot hernieuwing van de statutaire machtiging goedgekeurd te worden met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen.

Artikel 10 van de statuten van de Vennootschap voorziet in de mogelijkheid voor de raad van bestuur om over te gaan tot de verwerving en vervreemding van haar eigen aandelen wanneer de verkrijging respectievelijk vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de

Vennootschap, onderhevig aan de voorwaarden opgenomen in artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. Deze machtiging werd door de algemene vergadering van de Vennootschap toegekend voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

6.1.4.7.4 Rol van de FSMA

Overeenkomstig artikel 620, §2 van het Wetboek van vennootschappen moet de Vennootschap de FSMA kennis geven van verrichtingen tot inkoop van eigen Aandelen die zij overweegt. De FSMA gaat na of de verrichtingen tot inkoop in overeenstemming zijn met het besluit van de algemene vergadering of, in voorkomend geval, van de raad van bestuur. Indien de FSMA van oordeel is dat deze verrichtingen daarmee niet in overeenstemming zijn, maakt zij haar advies openbaar.

6.1.4.8 Toegestaan kapitaal

6.1.4.8.1 Algemene machtiging

Overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen kunnen de statuten aan de raad van bestuur de bevoegdheid toekennen om het geplaatste maatschappelijk kapitaal in één of meer malen tot een bepaald bedrag te verhogen dat niet hoger mag zijn dan het bedrag van dat maatschappelijk kapitaal. Onder dezelfde voorwaarden kunnen de statuten de raad van bestuur de bevoegdheid toekennen om converteerbare obligaties of warrants uit te geven.

Deze bevoegdheid kan slechts worden uitgeoefend gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de oprichtingsakte of van de wijziging van de statuten in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. 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 oprichters of de algemene vergadering besluiten om deze bevoegdheid toe te kennen of te vernieuwen, worden de bijzondere omstandigheden waarin van het toegestaan 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.

Op 23 november 2015 heeft de algemene vergadering van de Vennootschap aan de raad van bestuur de machtiging verleend om het geplaatste maatschappelijke kapitaal in één of meerdere malen te verhogen tot een bedrag dat gelijk zal zijn aan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal na (i) de kapitaalverhoging ingevolge de realisatie van de Zusterfusies, de Aandeleninbreng en de Overnamefusies (zie *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*), (ii) de kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld op Datum van Voltooiing van het Aanbod, en na (iii) de kapitaalvermindering voor de creatie van een reserve ter dekking van voorzienbare verliezen (zie *Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus*). Deze machtiging werd door de algemene vergadering van de Vennootschap aan de raad van bestuur verleend onder de Opschortende Voorwaarde, voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de wijziging van de statuten in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, overeenkomstig artikel 604 van het Wetboek van vennootschappen. Bijgevolg zal deze periode van vijf jaar pas beginnen lopen vanaf de bekendmaking van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad die zal plaatsvinden na de vervulling van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod.

6.1.4.8.2 Wettelijke beperkingen

a. Algemene beperkingen

Tenzij de statuten daarin uitdrukkelijk voorzien, kan de bevoegdheid inzake het toegestaan kapitaal niet gebruikt worden voor:

- i. de kapitaalverhogingen of de uitgften van converteerbare obligaties (of van warrants) waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders is beperkt of uitgesloten (mits naleving van het onherleidbaar toewijzingsrecht) (art. 605, lid 1, 1° W.Venn.);
- ii. de kapitaalverhogingen of de uitgften van converteerbare obligaties waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders is beperkt of uitgesloten ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan personeelsleden van de Vennootschappen of van haar dochtervennootschappen (mits naleving van het onherleidbaar toewijzingsrecht) (art. 605, lid 1, 2° W.Venn.); en
- iii. de kapitaalverhogingen die geschieden door omzetting van reserves (art. 605, lid 1, 3° W.Venn.).

De bevoegdheid inzake het toegestaan kapitaal mag nooit gebruikt worden voor de volgende verrichtingen:

- i. kapitaalverhogingen die voornamelijk tot stand worden gebracht door een inbreng in natura uitsluitend voorbehouden aan een aandeelhouder van de Vennootschap die effecten van de Vennootschap in zijn bezit houdt waaraan meer dan 10% van de stemrechten verbonden zijn. Bij de door deze aandeelhouder in bezit gehouden effecten, worden de effecten gevoegd die in bezit worden gehouden door (art. 606, lid 1, 1° W.Venn.):
 - een derde die handelt in eigen naam maar voor rekening van de bedoelde aandeelhouder;
 - een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
 - een derde die optreedt in eigen naam maar voor rekening van een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
 - personen die in onderling overleg handelen, onder personen die in onderling overleg handelen wordt verstaan (a) de natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen in de zin van artikel 3, § 1, 5°, a) van de Wet van 1 april 2007, (b) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande de onderling afgestemde uitoefening van hun stemrechten, om een duurzaam gemeenschappelijk beleid ten aanzien van de Vennootschap te voeren, en (c) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande het bezit, de verwerving of de overdracht van stemrechtverlenende effecten;
- ii. de uitgifte van Aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van de oude Aandelen van dezelfde soort (art. 606, lid 1, 2° W.Venn.);
- iii. de uitgifte van warrants die in hoofdzaak is bestemd voor één of meer bepaalde personen, andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of van één of meer van haar dochtervennootschappen (art. 606, lid 1, 3° W.Venn.).

b. Beperkingen in het kader van een openbaar overnamebod

Vanaf het tijdstip dat de Vennootschap de mededeling van de FSMA ontvangt dat haar kennis is gegeven van een openbaar overnamebod op de effecten van de Vennootschap, mag de raad van bestuur van deze laatste tot aan het einde van het bod (i) het kapitaal van de Vennootschap niet meer verhogen door inbreng in natura of in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht van de aandeelhouders en (ii) geen stemrechtverlenende effecten meer uitgeven die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, noch effecten die recht geven op inschrijving op of op verkrijging van dergelijke effecten, indien genoemde effecten of rechten niet bij voorkeur worden aangeboden aan de aandeelhouders naar evenredigheid van het kapitaal dat door hun Aandelen wordt vertegenwoordigd (art. 607, lid 1 W.Venn.). Dit verbod geldt echter niet voor:

- i. de verplichtingen die op geldige wijze zijn aangegaan vóór de ontvangst van de hierboven bedoelde mededeling (art. 607, lid 2, 1^e W.Venn.); en
- ii. de kapitaalverhogingen waartoe de raad van bestuur uitdrukkelijk en vooraf werd gemachtigd door een algemene vergadering die beslist als inzake statutenwijzigingen en die ten hoogste drie jaar voor de ontvangst van voornoemde mededeling plaats heeft, voorzover (a) de Aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging vanaf hun uitgifte volledig volgestort zijn, (b) de uitgifteprijs van de Aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet minder bedraagt dan de prijs van het bod, en (c) het aantal Aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet meer bedraagt dan één/tiende van de vóór de kapitaalverhoging uitgegeven Aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen (art. 607, lid 2, 2^e W.Venn.).

De bovenvermelde beslissingen worden onmiddellijk en op omstandige wijze ter kennis gebracht van de bieder en van de FSMA. Zij worden tevens openbaar gemaakt.

6.1.4.8.3 Modaliteiten van het toegestaan kapitaal van de Vennootschap

Overeenkomstig de bovenvermelde machtiging die op 23 november 2015 door de algemene vergadering van de Vennootschap aan de raad van bestuur werd verleend, zal de raad van bestuur bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vastleggen.

Deze kapitaalverhogingen kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van een gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de GVV-Wetgeving) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de GVV-Wetgeving en de statuten.

De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.m. inzake stemrecht, dividendrecht (o.m. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend) en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande Aandelen en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beaardslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van vennootschappen, kan de raad van bestuur het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande Aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist). Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van de statuten (zie eveneens *Hoofdstuk 6.1.4.4 van dit Prospectus*). Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn dergelijke beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 11.2 van de statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend) (zie eveneens *Hoofdstuk 7.4.8.3 van dit Prospectus*). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Onder dezelfde voorwaarden als hierboven uiteengezet en onderworpen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen, kan de Vennootschap, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, de in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde en eventueel andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten uitgeven in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels en de GVV-Wetgeving.

6.1.5 GOEDKEURINGEN

De uitgifte van de Aangeboden Aandelen wordt uitgevoerd op basis van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 23 november 2015. De belangrijkste besluiten die door de buitengewone algemene vergadering werden genomen luiden als volgt:

- i. aandelensplitsing waarbij de bestaande 12.500 aandelen werden gesplitst in 42.500 nieuwe aandelen in een verhouding van 1 bestaand aandeel tegen 3,4 nieuwe aandelen;
- ii. het aanpassen van de statuten naar aanleiding van de Vergunning van de Vennootschap als openbare GVV, verleend door de FSMA op 24 november 2015;
- iii. het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld, mits de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, met de opbrengst van het Aanbod;
- iv. het verminderen van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap, mits de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, voor de creatie van een reserve ter dekking van voorzienbare verliezen, met een maximum bedrag van EUR 6.960.638 vast te stellen door de raad van bestuur (of zijn gevolmachtigde(n));
- v. machtiging aan de raad van bestuur, mits de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meerdere malen te verhogen tot een bedrag dat gelijk zal zijn aan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal na (a) de kapitaal-

verhoging ingevolge de realisatie van de Zusterfusies, de Aandeleninbreng en de Overnamefusies (zie *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*), (b) de kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld op Datum van Voltooiing van het Aanbod, en (c) de kapitaalvermindering voor de creatie van een reserve ter dekking van voorzienbare verliezen (zie *Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus*).

6.1.6 UITGIFTEDATUM

De notariële akte tot kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld werd verleden op 23 november 2015, en de kapitaalverhoging zal gerealiseerd worden op Datum van Voltooiing van het Aanbod. Bij de realisatie zal notaris Peter Timmermans, notaris te Antwerpen, op verzoek van de Vennootschap, een akte verlijden waaruit vooreerst zal blijken dat de Opschortende Voorwaarde, uitdrukkelijk opgenomen in de hierboven genoemde notariële akte, vervuld werd, en waarin verder het bedrag van de kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld wordt vastgesteld. Als gevolg van deze verklaring zullen de Nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

6.1.7 BEPERKINGEN OP DE VRIJE OVERDRAAGBAARHEID VAN DE AANDELEN

De statuten van de Vennootschap bevatten geen enkele statutaire bepaling die de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen beperkt. *Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus* geeft een beschrijving van de verbintenissen die de Promotor, de Overnamefusiepartijen, en de personen die vaste inschrijvingsverbintenissen zijn aangegaan, in dit verband zullen aangaan.

6.1.8 WETTELIJKE REGLEMENTERING BETREFFENDE HET VERPLICHTE OPENBAAR OVERNAMEBOD EN HET OPENBAAR UITKOOPBOD

6.1.8.1 Algemene bepalingen

De Vennootschap is onderworpen aan de Belgische reglementering op de openbare overnamebiedingen en de openbare uitkoopbiedingen. Het betreft de Wet van 1 april 2007 en de twee Koninklijke Besluiten van 27 april 2007, waarvan de voornaamste principes hierna worden samengevat.

Tot op datum van dit Prospectus is er geen enkel openbaar overnamebod uitgebracht door een derde op de Aandelen van de Vennootschap.

6.1.8.2 Verplicht openbaar overnamebod

Elk openbaar overnamebod op de Aandelen van de Vennootschap en andere effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht (converteerbare obligaties) valt onder het toezicht en de controle van de FSMA. Een openbaar overnamebod moet worden uitgebracht op alle effecten met stemrecht, of die toegang geven tot stemrecht, van de Vennootschap en vereist de opstelling van een prospectus dat ter voorafgaande goedkeuring aan de FSMA moet worden voorgelegd.

De Wet van 1 april 2007 verplicht iedereen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, als gevolg van een verwerving door hemzelf of door personen waarmee hij in onderling overleg handelt of door personen die handelen voor zijn rekening of voor rekening van deze andere personen zoals omschreven in artikel 50 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 (I), meer dan 30% van de stemgerechtigde effecten houdt in een vennootschap met statutaire zetel in België en waarvan ten minste een deel van de stemgerechtigde effecten is toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt of een multilaterale handelsfaciliteit aangeduid door de Koning, om een openbaar overnamebod uit te brengen op het geheel van de effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht en die door de Vennootschap zijn uitgegeven. Deze vereiste zal van toepassing zijn op de Aandelen van de Vennootschap.

Doorgaans en behoudens de toepassing van bepaalde uitzonderingen, leidt de eenvoudige overschrijding van de drempel van 30% na een verwerving van effecten tot de verplichting om een aanbod uit te brengen, ongeacht of de betaalde vergoeding voor de verwerving al dan niet hoger ligt dan de marktprijs.

De reglementering voorziet een aantal afwijkingen op de verplichting om een openbaar bod uit te brengen, namelijk voor bepaalde kapitaalverhogingstransacties (kapitaalverhoging beslist door de algemene vergadering met naleving van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders) en, onder bepaalde voorwaarden, in geval van een fusieovername.

De prijs van het verplichte bod is tenminste gelijk aan het hoogste van de volgende bedragen: (i) de hoogste prijs betaald voor de betrokken effecten door de bieder of een persoon die in onderling overleg met hem handelt gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de aankondiging van het aanbod en (ii) het gewogen gemiddelde van de verhandelingsprijzen op de meest liquide markt voor de betrokken effecten over de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum waarop de verplichting om het aanbod uit te brengen is ontstaan.

In principe kan het aanbod worden uitgebracht in geld, in effecten of als een combinatie van beide. Als de aangeboden vergoeding uit effecten bestaat, dan moet de aanbieder in twee gevallen als alternatief een op het ogenblik van de kennisgeving overeenstemmende prijs in geld voorstellen:

- i. als de aanbieder of een persoon die in onderling overleg met hem handelt in de loop van de 12 maanden voorafgaand aan de aankondiging van het aanbod, of tijdens de biedperiode, effecten heeft verworven of zich verbonden heeft tot de verwerving van effecten tegen betaling in geld; of
- ii. indien de prijs niet bestaat uit liquide effecten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het verplichte aanbod moet betrekking hebben op alle effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht, zoals converteerbare obligaties, en onvoorwaardelijk van aard zijn.

Er zijn verschillende bepalingen in het Belgische vennootschapsrecht en sommige andere bepalingen in de Belgische wetgeving, zoals de verplichting om belangrijke deelnemingen bekend te maken (zie hieronder *Hoofdstuk 6.1.9 van dit Prospectus*) en de reglementering op de controle van concentraties, die

van toepassing kunnen zijn op de Vennootschap en/of toelatingen verlenen aan de Vennootschap die een vijandig overnamebod, fusie, wijziging in het management of een andere wijziging inzake de controle moeilijk kunnen maken. Deze bepalingen of beslissingen zouden potentiële overnamepogingen kunnen ontmoedigen die volgens andere aandeelhouders in hun beste belang zijn en zouden de marktprijs van de Aandelen van de Vennootschap nadelig kunnen beïnvloeden. Deze bepalingen kunnen ook tot gevolg hebben dat ze de aandeelhouders de mogelijkheid ontnemen om hun aandelen aan een premie te verkopen.

Overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en de bepalingen van de statuten van de Vennootschap, is het de Vennootschap toegestaan om haar kapitaal te verhogen via het toegestaan kapitaal (zie hierover **Hoofdstuk 6.1.4.8 van dit Prospectus**).

6.1.8.3 Openbaar uitkoopbod (squeeze-out)

Overeenkomstig artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen, kan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon, of meerdere natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen en die, samen met de Vennootschap, 95% van de stemgerechtigde effecten houden van een naamloze vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, door middel van een openbaar bod tot uitkoop alle effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht verwerven. De prijs moet een geldbedrag zijn dat de reële waarde van de Vennootschap vertegenwoordigt op een wijze die de belangen van de effectenhouders vrijwaart.

De effecten die in antwoord op dit bod niet vrijwillig worden aangeboden, ongeacht of de eigenaar ervan zich heeft kenbaar gemaakt, zullen na afloop van het uitkoopbod van rechtswege worden geacht te zijn overgegaan op de bieder, met consignatie van de prijs, en de Vennootschap wordt dan niet langer beschouwd als een vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan.

Als de bieder als gevolg van een vrijwillig of verplicht openbaar overnamebod of de heropening ervan, 95% bezit van het kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden en 95% van de effecten met stemrecht, kan hij van alle andere houders van effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht bovendien eisen dat zij hem hun effecten overdragen tegen de biedprijs. In geval van een vrijwillig bod is deze mogelijkheid slechts voorhanden, op voorwaarde dat de bieder, door de aanvaarding van het bod, effecten heeft verworven die tenminste 90% vertegenwoordigen van het door het bod bestreken kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden. In dat geval heropent de bieder zijn bod binnen een termijn van drie maanden na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod, tegen dezelfde voorwaarden als deze van het bod.

Deze procedure voor een vereenvoudigd openbaar uitkoopbod stemt overeen met een uitkoopbod in de zin van artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen, waarop het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 (II) echter niet van toepassing is. De effecten die na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het aldus opnieuw geopende bod niet zijn aangeboden, worden van rechtswege geacht te zijn overgegaan op de bieder.

6.1.8.4 Verplicht terugkoopbod (sell-out)

De houders van effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht kunnen van een bieder die na een vrijwillig of verplicht openbaar overnamebod of de heropening ervan 95% bezit van het kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden en 95% van de effecten die stemrecht verlenen in een vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, eisen dat de bieder hun effecten overneemt tegen de biedprijs. In geval van een vrijwillig bod is deze mogelijkheid slechts voorhanden op voorwaarde dat de bieder, door de aanvaarding van het bod, effecten heeft verworven die tenminste 90% vertegenwoordigen van het door het bod bestreken kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden.

6.1.8.5 Toepassing van de GVV-Wet

Artikel 23, §3 van de GVV-Wet bepaalt het volgende: *“De promotoren moeten erop toezien dat, bijvoorbeeld door middel van openbare aanbiedingen tot verkoop of tot inschrijving, ten minste 30 % van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV continu en permanent in het bezit zijn van het publiek vanaf één jaar na haar vergunning. Voor de promotoren geldt een middelenverbintenis met betrekking tot de effectieve inschrijving van het publiek op voornoemde aanbiedingen.*

Indien tot een aanbieding tot verkoop of tot inschrijving wordt overgegaan wanneer minder dan 30 % van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV onder het publiek verspreid zijn, bepalen de promotoren de prijs per effect in het kader van dergelijke aanbieding op basis van een raming van de netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvangsdatum van de uitgifte of de verkoop en verantwoorden zij de eventuele verschillen ten opzichte van die waarde. De FSMA beoordeelt de redelijkheid van die prijs.”

Indien een openbaar overnamebod wordt uitgebracht op de Aandelen van de Vennootschap op basis van de reglementeringen beschreven in de **Hoofdstukken 6.1.8.2 tot 6.1.8.4 van dit Prospectus**, met als gevolg dat minder dan 30% van haar Aandelen onder het publiek zouden zijn verspreid, zou de Vennootschap, door toepassing van artikel 23, §3 van de GVV-Wet, haar Vergunning kunnen verliezen.

6.1.9 OPENBAARMAKING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

De Belgische wetgeving (de Wet van 2 mei 2007 en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008) legt openbaarmakingvereisten op voor elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten of effecten die het recht geven om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven, verwerft of overdraagt indien als gevolg van deze verwerving of overdracht het totale aantal stemrechten dat rechtstreeks of onrechtstreeks in handen is van deze natuurlijke persoon of rechtspersoon, alleen of in onderling overleg met anderen, boven of onder een (wettelijke) drempel van 5% komt, of een veelvoud van 5%, van het totale aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap. De statuten van de Vennootschap voorzien niet in bijkomende openbaarmakingdrempels.

De hierboven vermelde openbaarmakingverplichtingen ontstaan telkens wanneer de hierboven genoemde drempels overschreden worden (naar onder of boven toe) als gevolg van onder andere:

- i. de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten, ongeacht de manier waarop de verwerving of overdracht plaatsvindt, bv. door aankoop, verkoop, ruil, inbreng, fusie, splitsing, of successie;
- ii. het passief overschrijden van deze drempels (als gevolg van gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten hebben gewijzigd, zelfs als er geen verwerving of overdracht plaatsvond);
- iii. het sluiten, wijzigen of beëindigen van een akkoord van onderling overleg; of
- iv. het houden van een deelneming wanneer voor de eerste maal aandelen van een emittent tot de verhandeling op de gereguleerde markt worden toegelaten.

De openbaarmakingsbepalingen zijn van toepassing op elke natuurlijke of rechtspersoon die “rechtstreeks” of “onrechtstreeks” stemrechtverlenende effecten of stemrechten verwerft, overdraagt of houdt. In dit opzicht wordt een natuurlijke of rechtspersoon geacht om “onrechtstreeks” stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap te verwerven, over te dragen of te houden:

- i. wanneer stemrechtverlenende effecten worden verworven, overgedragen of gehouden door een derde die, ongeacht of hij in eigen naam optreedt of niet, optreedt voor rekening van deze natuurlijke of rechtspersoon;
- ii. wanneer stemrechtverlenende effecten worden verworven, overgedragen of gehouden door een onderneming die wordt gecontroleerd (in de betekenis van artikelen 5 en 7 van het Wetboek van vennootschappen) door deze natuurlijke of rechtspersoon; of
- iii. wanneer deze natuurlijke of rechtspersoon de controle verwerft of overdraagt over een onderneming die stemrechtverlenende effecten in de Vennootschap houdt.

Bovendien moeten personen die onderworpen zijn aan kennisgeving het totale aantal potentiële stemrechten die ze bezitten vermelden in hun kennisgeving (al dan niet opgenomen in effecten). Wanneer een transparantieverklaring wettelijk vereist is, moet deze verklaring zo snel als mogelijk worden bekendgemaakt aan de FSMA en de Vennootschap en uiterlijk binnen vier handelsdagen. Deze termijn begint op de handelsdag die volgt op de dag waarop de gebeurtenis plaatsvond die de kennisgevingverplichting doet ontstaan. In het kader van de eerste toelating tot de verhandeling van de Aandelen van de Vennootschap op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, is dit de datum waarop de Aandelen voor de eerste maal verhandeld worden, m.n. 11 december 2015.

Schending van de openbaarmakingvereisten kan leiden tot schorsing van stemrechten, een gerechtelijk bevel om de effecten te verkopen aan een derde en/of tot strafrechtelijke aansprakelijkheid. De FSMA kan ook administratieve sancties opleggen.

De Vennootschap moet de informatie ontvangen middels dergelijke kennisgevingen uiterlijk publiceren binnen drie handelsdagen na ontvangst van dergelijke kennisgeving. Bovendien moet de Vennootschap in de opmerkingen bij haar jaarrekening haar aandeelhoudersstructuur vermelden (zoals dit blijkt uit de ontvangen kennisgevingen). Daarnaast moet de Vennootschap het totale aandelenkapitaal, het totale aantal effecten en stemrechten en het totale aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten voor elke soort publiceren (als die er zijn), op het eind van elke kalendermaand waarin één van deze aantallen is gewijzigd. Bovendien moet de Vennootschap desgevallend het totale aantal converteerbare obligaties in stemrechtverlenende effecten (als die er zijn) en rechten, al dan niet opgenomen in effecten, om in te schrijven op nog niet uitgegeven stemrechtverlenende effecten (als die er zijn), het totale aantal stemrechtverlenende effecten dat kan worden bekomen bij de uitoefening van deze conversie- of inschrijvingsrechten en het totale aantal aandelen zonder stemrechtverlenende effecten (als die er zijn) bekendmaken. Alle transparantiekennisgevingen die de Vennootschap ontvangt zullen kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap, waar ze volledig gepubliceerd worden.

6.1.10 BELASTINGSTELSEL

6.1.10.1 Voorafgaande waarschuwing

In de paragrafen hieronder wordt een samenvattend overzicht gegeven van enkele fiscale aspecten naar Belgisch resp. Nederlands fiscaal recht.

Deze samenvatting is gebaseerd op de fiscale wetten, de reglementering en de administratieve interpretaties zoals ze van kracht zijn op de Datum van dit Prospectus en wordt verstrekt onder voorbehoud van wijzigingen in het toepasselijk recht, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht. Deze samenvatting houdt geen rekening met, en geeft geen beschrijving van, het fiscaal recht van andere landen dan België resp. Nederland, en houdt geen rekening met specifieke omstandigheden die eigen zijn aan elke belegger. Deze samenvatting houdt geen rekening met de eventuele afwijkende fiscale regels die van toepassing kunnen zijn op personen, instellingen of organismen die genieten van een bijzonder fiscaal regime.

De potentiële beleggers die meer informatie wensen over het belastingregime van de Vennootschap, en/of meer informatie wensen, zowel in België als in het buitenland, worden verzocht hun gebruikelijke financiële en fiscale raadgevers te raadplegen.

6.1.10.2 Nederland

6.1.10.2.1 Algemeen

Alvorens zal worden aangevangen met een uitgebreide bespreking van de toepasselijke Belgische fiscale regelgeving, zal allereerst kort een behandeling volgen van de Nederlandse fiscale regelgeving met betrekking tot de aldaar gesitueerde vaste inrichting.

6.1.10.2.2 Vennootschapsbelasting vaste inrichting-winst

De Vennootschap is in het bezit van verscheidene in Nederland gelegen onroerende zaken, hetgeen kwalificeert als het hebben van een Nederlandse vaste inrichting. De Vennootschap is conform artikel 3, lid 1, sub a van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 ("Wet Vpb") belasting verschuldigd over het Nederlandse inkomen. De winst van de vaste inrichting zal dientengevolge tegen een tarief van 20% worden belast over de eerste EUR 200.000 en tegen een tarief van 25% over het meerdere.

Voorts voorkomt het belastingverdrag tussen België en Nederland dat de belastbare winst uit de Nederlandse vaste inrichting dubbel wordt belast. Artikel 7 van het belastingverdrag bepaalt dienaangaande dat de heffingsbevoegdheid over de belastbare winst van de vaste inrichting slechts wordt toegewezen aan de Staat waar zich de vaste inrichting bevindt. Derhalve zal alleen in Nederland vennootschapsbelasting over de Nederlandse vaste inrichtings-winst worden geheven.

Winsten van de vaste inrichting kunnen voorts zonder heffing van belasting worden overgebracht naar de Vennootschap.

6.1.10.2.3 Verhuurdersheffing ter zake van Nederlandse huurwoningen

Verhuurderheffing is een heffing die zich richt op verhuurders van zelfstandige woningen in Nederland waarvan de huurprijs niet hoger is dan EUR 710,68. Indien een verhuurder meer dan 10 woningen verhuurt, is er een heffing verschuldigd over de totale waarde van de huurwoningen in Nederland. De verhuurderheffing betreft in 2015 een percentage van 0,499%. Dit percentage wordt vermenigvuldigd met de totale WOZ-waarde ("Waardering Onroerende Zaken") van de betreffende woningen verminderd met 10 keer de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen. De verhuurderheffing moet worden betaald door degene die de WOZ-beschikking van de onroerende zaken in Nederland ontvangt, te weten de Vennootschap.

6.1.10.2.4 Overige lokale belastingheffingen

Tot slot zal de Vennootschap terzake van de in Nederland gelegen onroerende zaken enkele lokale belastingen verschuldigd zijn. Rekening dient te worden gehouden met de zogeheten onroerende zaakbelasting en met de waterschapsbelasting. Zowel de onroerende zaakbelasting als de waterschapsbelasting worden geheven van de Vennootschap als eigenaar van de in Nederland gelegen woningen en betreffen een bepaald percentage over de jaarlijks door de betreffende gemeente vastgestelde waarde van de woningen. Het verschuldigde percentage aan onroerende zaakbelasting verschilt per gemeente en wijzigt per jaar; in 2015 ligt het gemiddelde percentage op 0,09503%. Het verschuldigde percentage aan waterschapsbelasting verschilt eveneens per gemeente, en zal in 2015 gemiddeld ongeveer 0,02% bedragen.

In het navolgende zal worden aangevangen met een bespreking van het Belgische belastingstelsel.

6.1.10.3 België

6.1.10.3.1 Algemeen

In de paragrafen hieronder wordt enerzijds een samenvattend overzicht gegeven van enkele kenmerken van het inkomstenbelastingregime van de Vennootschap, en anderzijds bepaalde gevolgen samengevat van de verwerving, de eigendom en de overdracht van Aandelen volgens het Belgisch fiscaal recht.

Voor doeleinden van deze samenvatting is een Belgische inwoner (i) een persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (i.e. een natuurlijke persoon die zijn woonplaats of de zetel van zijn fortuin in België heeft, of een hiermee gelijkgestelde persoon), (ii) een vennootschap onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting (i.e. een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste inrichting, of haar zetel van bestuur of beheer in België heeft), of (iii) een rechtspersoon die onderworpen is aan Belgische rechtspersonenbelasting (i.e. een andere rechtspersoon dan een vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van beheer of bestuur in België). Een niet-inwoner is een persoon die geen Belgische inwoner is.

6.1.10.3.2 Belastingregime van de Vennootschap als openbare GVV

De Vennootschap is als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar geniet een afwijkend fiscaal regime. De belastbare basis van de Vennootschap is beperkt tot (i) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen of minderwaarden op aandelen, en (ii) de ontvangen 'abnormale of goedgunstige voordelen'. Daarnaast kan zij ook onderworpen worden aan de zogenaamde aanslag geheime commissielonen. In de praktijk betekent dit dat de huurinkomsten, meerwaarden gerealiseerd naar aanleiding van de verkoop van het vastgoed en roerende inkomsten in principe vrijgesteld zijn van belastingen.

De dividenden ontvangen door de Vennootschap zullen in de regel niet opgenomen worden in de belastbare basis van Vennootschap (zie hoger). De Belgische roerende voorheffing op dividenden ontvangen door de Vennootschap is evenwel niet verrekenbaar met de vennootschapsbelasting. De Vennootschap wordt uitgesloten uit het toepassingsgebied van de aftrek voor risicokapitaal.

Indien de Vennootschap het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap zou verliezen, zou deze niet langer van dit afwijkend belastingstelsel kunnen genieten.

6.1.10.3.3 Belastingregime in hoofde van beleggers

i. Dividenden

a. Roerende voorheffing

Voor de Belgische inkomstenbelastingen wordt doorgaans het brutobedrag van alle voordelen die aan de Aandelen betaald of toegekend worden als een dividenduitkering behandeld. Bij uitzondering wordt de terugbetaling van kapitaal, uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, niet als een dividenduitkering beschouwd, voor zover deze terugbetaling op het fiscaal kapitaal toegerekend wordt. Het fiscaal kapitaal omvat in principe het werkelijk volgestorte maatschappelijk kapitaal en, onder bepaalde voorwaarden, de betaalde uitgiftepremies en de inbrengen in geld gedaan bij de uitgifte van winstbewijzen.

De Belgische roerende voorheffing op dividenden bedraagt in principe 25%, behoudens vrijstelling of vermindering krachtens de van toepassing zijnde Belgische bepalingen of belastingverdragen. Krachtens artikel 269, §1, 3° van het Wetboek Inkomstenbelastingen, zijn de dividenden die door de Vennootschap uitgekeerd worden aan de Aandeelhouders evenwel onderworpen aan een roerende voorheffing van 15% aangezien de Vennootschap als residentiële Openbare GVV minstens 80% van haar vastgoedactiva rechtstreeks belegt in residentiële gebouwen die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn en die gelegen zijn in een Lidstaat van de Europees Economische Ruimte. Het begrip "woning" omvat eengezinswoningen en collectieve woningen, zoals flatgebouwen en rusthuizen. Op 13 mei 2015 werd door de Dienst Voorafgaande Beslissingen ("DVB") een voorafgaande beslissing genomen in verband met de kwalificatie van de Vennootschap als "residentiële OGVV". De DVB heeft beslist dat gebouwen die aangewend worden of bestemd zijn voor de verhuur van studentenkamers en studentenstudio's kwalificeren als "onroerende goederen die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn" in de zin van artikel 269, §1, 3° van het Wetboek Inkomstenbelastingen.

De federale regering heeft echter recentelijk aangekondigd dat vanaf 1 januari 2016 het basistarief van 25% inzake de roerende voorheffing zou verhoogd worden tot 27%. De precieze draagwijdte en voorwaarden van deze nieuwe bepaling zijn evenwel nog niet gekend op Datum van dit Prospectus. Uit recente persberichten blijkt dat de roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd door residentiële OGVV's ook zal stijgen van 15% naar 27% vanaf 1 januari 2016. Dit zou betekenen dat voormelde voorafgaande beslissing haar relevantie zou verliezen en dat er in elk geval 27% roerende voorheffing verschuldigd zou zijn op dividenden uitgekeerd door de Vennootschap.

b. Natuurlijke personen die in België gevestigd zijn

Voor privébeleggers (i.e. natuurlijke personen die de Aandelen verwerven en aanhouden voor privé-doeleinden) die Belgisch inwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen de eindbelasting in België. Het dividendinkomen hoeft niet aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting. Niettemin, wanneer een privébelegger ervoor kiest om het dividendinkomen op te nemen in zijn aangifte personenbelasting, wordt hij belast op dit inkomen aan het afzonderlijke

tarief van 15% (tenzij het basistarief van 27% ook zal worden uitgebreid tot residentiële OGVV's zoals hiervoor beschreven onder "a. Roerende voorheffing") of, als dat voordeliger uitkomt, aan het progressieve tarief in de personenbelasting, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de belastingplichtige. Indien deze inkomsten effectief aangegeven worden, kan de roerende voorheffing verrekend worden met de uiteindelijk verschuldigde personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar op voorwaarde dat deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze voorwaarde wordt niet gesteld indien de privébelegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden.

Voor professionele beleggers (i.e. natuurlijke personen die de Aandelen verwerven en aanhouden voor beroepsdoeleinden) die Belgisch inwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividend-inkomen niet de eindbelasting in België. Het dividendinkomen dient aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting waar het zal belast worden tegen het normale tarief in de personenbelasting, vermeerderd met de aanvullende gemeentebelasting. De roerende voorheffing kan verrekend worden met de personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar, op voorwaarde dat de professionele belegger volle eigenaar is van de Aandelen op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien de professionele belegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden.

c. Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte vennootschapsbelastingen en worden in principe belast op het ontvangen brutodividend (inclusief de roerende voorheffing), aan het toepasselijke tarief van de vennootschapsbelasting (het basistarief van de vennootschapsbelasting is 33,99%).

De door de Vennootschap betaalde dividenden komen in principe niet in aanmerking voor de "DBI-aftrek" omdat de Vennootschap als kwalificerende Openbare GVV van een afwijkend belastingregime geniet zodat niet voldaan is aan de zogenaamde taxatievoorwaarde (artikel 203, §1, 2^{bis} Wetboek van Inkomstenbelastingen). De vennootschap die het dividend ontvangt kan de roerende voorheffing in principe verrekenen met de vennootschapsbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar op voorwaarde dat de vennootschap volle eigenaar is van de Aandelen op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld, en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een minderwaarde of waardevermindering op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien (i) de vennootschap aantoont dat zij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden, of (ii) gedurende deze periode, de Aandelen op geen enkel ogenblik hebben toebehoord aan een belastingplichtige die geen vennootschap is die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap die deze Aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

d. Organismen voor de financiering van pensioenen

Voor Organismen voor de Financiering van Pensioenen ("OFP's"), d.w.z. Belgische pensioenfondsen opgericht onder de vorm van een OFP in de zin van artikel 8 van de Belgische Wet van 27 oktober 2006, zijn dividendinkomsten in het algemeen vrijgesteld van belasting. Behoudens bepaalde beperkingen, kan de ingehouden Belgische roerende voorheffing verrekend worden met de verschuldigde vennootschapsbelasting en is ze terugbetaalbaar voor zover de voorheffing de verschuldigde vennootschapsbelasting overschrijdt.

e. Belgische rechtspersonen

Voor belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting is de roerende voorheffing in principe de verschuldigde eindbelasting.

f. Niet-inwoners

Op dividenden uitbetaald aan niet-inwoners is de roerende voorheffing in principe de eindbelasting in België, tenzij in het geval dat de niet-inwoners de aandelen voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste basis in België of een Belgische inrichting. In dit laatste geval, werkt de geheven roerende voorheffing niet bevrijdend en moet de ontvangende niet-inwoner de dividenden aangeven in zijn aangifte in de belasting der niet-inwoners waar ze belast zullen worden aan de normale tarieven. De roerende voorheffing kan verrekend worden met de verschuldigde belasting der niet-inwoners en het niet-verrekenbare saldo is terugbetaalbaar indien (i) de belastingplichtige volle eigenaar is van de Aandelen op het ogenblik van de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden en (ii) de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden geen aanleiding geeft tot een waardevermindering of een minderwaarde op de Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien kan aangetoond worden dat de belastingplichtige de Aandelen in volle eigendom heeft gehouden gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden voor de toekenning van de dividenden of, indien de aandeelhouder een buitenlandse vennootschap met Belgische vaste inrichting betreft, indien kan aangetoond worden dat tijdens deze periode de Aandelen op geen enkel ogenblik toebehoorden aan een andere belastingplichtige dan een vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap welke deze Aandelen op een ononderbroken wijze belegd heeft in een Belgische inrichting.

België heeft met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten waardoor het tarief van de roerende voorheffing, onder bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, kan worden verminderd indien de aandeelhouder inwoner is van het betrokken land waarmee België dergelijk verdrag heeft afgesloten.

ii. Meerwaarden en minderwaarden

a. Belgische natuurlijke personen

De meerwaarden die een natuurlijke persoon inwoner van België realiseert bij de overdracht van Aandelen in het kader van het normale beheer van zijn privé vermogen zijn in principe niet belastbaar. De minderwaarden op deze Aandelen zijn niet fiscaal aftrekbaar. Uitzonderlijk kan een natuurlijke persoon toch een belasting van 33%, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen, verschuldigd zijn indien de meerwaarden gerealiseerd worden buiten het kader van het normale beheer van een privévermogen. De gerealiseerde minderwaarden bij dergelijke transacties zijn in principe niet aftrekbaar. De regering heeft recentelijk aangekondigd dat er tevens een nieuwe belasting zou komen op de meerwaarden op aandelen van beursgenoteerde vennootschappen gerealiseerd binnen de 6 maanden na verwerving van de aandelen. De precieze voorwaarden van deze nieuwe belasting op meerwaarden zijn evenwel nog niet gekend op Datum van dit Prospectus.

De gerealiseerde meerwaarden door natuurlijke personen privébeleggers op de rechtstreekse of onrechtstreekse overdracht van Aandelen aan een buitenlandse vennootschap die gevestigd is buiten de Europese Economische Ruimte door een natuurlijke persoon die meer dan 25% van de Aandelen bezit gedurende de vijf jaar voorafgaand aan de overdracht (d.i. een zogenaamde "aanzienlijke deelneming"), zijn onderworpen aan de inkomstenbelasting tegen het tarief van 16,50% (vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen). Dit tarief geldt voor overdrachten van aanzienlijke deelnemingen die in eigen naam worden gehouden door privébeleggers die in België gevestigd zijn, of samen met hun echtgeno(o)t(e) of bepaalde andere leden van hun familie.

De gerealiseerde meerwaarden door natuurlijke personen die Aandelen houden in het kader van hun professioneel vermogen, worden belast tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting, namelijk tussen 25% en 50%, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen. De gerealiseerde meerwaarden op Aandelen die langer dan vijf jaar zijn gehouden, worden belast tegen het tarief van 16,50%, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen. De gerealiseerde minderwaarden bij de overdracht van deze Aandelen zijn in principe aftrekbaar.

b. Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting zijn in principe belastbaar op meerwaarden die zij realiseren op de verkoop van Aandelen tegen het normaal toepasselijke tarief in de vennootschapsbelasting (het basistarief van de vennootschapsbelasting is 33,99%) omdat de inkomsten van deze Aandelen niet kwalificeren onder de taxatievoorwaarde (zie hierboven *Hoofdstuk 6.1.10.3.3(i) van dit Prospectus*). De minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

c. Organismen voor de financiering van pensioenen

OFP's in de zin van artikel 8 van de Belgische Wet van 27 oktober 2006 zijn in principe niet belastbaar op de meerwaarden op Aandelen die zij realiseren. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

d. Belgische rechtspersonen

De gerealiseerde meerwaarden op de Aandelen door een belastingplichtige onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, zijn doorgaans niet belastbaar. De minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

e. Niet-inwoners

Niet-inwoners natuurlijke personen zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen op voorwaarde dat (i) de Aandelen niet worden aangehouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis of een Belgische vaste inrichting waarover de niet-inwoner in België beschikt, (ii) de meerwaarde wordt gerealiseerd in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen, en (iii) het niet gaat om een "aanzienlijke deelneming" (zie hierboven *Hoofdstuk 6.1.11.3.2.1 van dit Prospectus*). Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

De meerwaarden die een niet-inwoner natuurlijke persoon realiseert bij de overdracht van Aandelen die hij voor beroepsdoeleinden aanhoudt via een vaste basis waarover hij in België beschikt, dienen wel te worden aangegeven in de aangifte der niet-inwoners waar zij belast zullen worden aan het normaal tarief van de belasting der niet-inwoners.

Niet-inwoners rechtspersonen die onderworpen zijn aan de belasting der niet-inwoners voor rechtspersonen, zijn over het algemeen niet onderworpen aan de Belgische inkomstenbelasting op meerwaarden gerealiseerd op de overdracht van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Niet-inwoners vennootschappen die geen Aandelen bezitten via een Belgische inrichting, zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden gerealiseerd op de overdracht van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar. Worden de Aandelen via een Belgische inrichting gehouden, dan zullen de meerwaarden moeten worden aangegeven in de aangifte in de belasting der niet-inwoners en belastbaar zijn aan het normale tarief van de belasting der niet-inwoners. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

6.1.10.3.4 Stelsel van de belasting op de beursverrichtingen (TOB)

i. Inschrijving

De inschrijving, met name de verwerving op de primaire markt van Nieuwe Aandelen uitgegeven bij de kapitaalverhoging van de Vennootschap, geeft geen aanleiding tot de heffing van een belasting op de beursverrichtingen (TOB).

De verwerving van Bestaande Aandelen in het kader van het Aanbod, geeft aanleiding tot de heffing van een belasting op de beursverrichtingen (TOB) (zie *Hoofdstuk 6.1.10.3.4 (ii) van dit Prospectus*).

Deze Bestaande Aandelen zullen bij voorrang worden toegewezen aan institutionele investeerders.

ii. Verwerving

Op de aankoop en verkoop en op elke andere verwerving en vervreemding onder bezwarende titel in België via een 'professionele tussenpersoon', van Aandelen (secundaire markt), is een belasting op de beursverrichtingen verschuldigd die doorgaans 0,09% bedraagt van de prijs van de transactie. Het bedrag van de belasting op de beursverrichtingen is beperkt tot 650 EUR per transactie en per partij. De verwerving van aandelen in het kader van het Aanbod Bestaande Aandelen zal in principe aanleiding geven tot een heffing van een belasting op de beursverrichtingen (TOB).

De volgende personen zijn vrijgesteld van de belasting op de beursverrichtingen: (i) de professionele tussenpersonen vermeld in artikel 2, 9° en 10° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen; (ii) de verzekeringsondernemingen vermeld in artikel 2, §1, van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, die voor eigen rekening handelen; (iii) de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen vermeld in artikel 2, 1°, van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen, die voor eigen rekening handelen; (iv) instellingen voor collectieve belegging die voor eigen rekening handelen; (v) gereguleerde vastgoedvennootschappen die voor eigen rekening handelen; en (vi) de niet-ingezetenen die voor eigen rekening handelen (voor zover zij een attest overleggen dat bewijst dat zij geen ingezetene zijn van België).

Op 14 februari 2013 heeft de Europese Commissie een voorstel goedgekeurd voor een Richtlijn van de Raad (de "Ontwerprichtlijn") met betrekking tot een gemeenschappelijke financiële transactietaks ("FTT"). De Ontwerprichtlijn bepaalt dat zodra de FTT in werking treedt, de Deelnemende Lidstaten geen andere belasting op financiële transacties meer mogen handhaven of invoeren dan de FTT (of de BTW zoals voorzien in Richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde). Wat België betreft, zal de taks op de beursverrichtingen dus moeten worden opgeheven wanneer de FTT in werking treedt. De Ontwerprichtlijn is nog het voorwerp van onderhandelingen tussen de Deelnemende Lidstaten en kan dus op ieder ogenblik worden gewijzigd.

6.2

INFORMATIE OVER HET AANBOD

6.2.1 GEPLANEDE KALENDER VAN HET AANBOD

De volgende tabel vat enkele belangrijke data samen in verband met het Aanbod. Dit zijn allemaal verwachte data die kunnen veranderen door onvoorziene omstandigheden of bij een vervroegde afsluiting van de Aanbodperiode. Elke wijziging aan de begin of einddatum van de Aanbodperiode zal worden bekendgemaakt door middel van een aanvulling op het Prospectus.

Datum ²	Gebeurtenis
26 november 2015	Publicatiedatum van het Aanbod en het maximale aantal Aangeboden Aandelen
26 november 2015	Datum van terbeschikkingstelling van het Prospectus
26 november 2015	Start van de Aanbodperiode
8 december 2015 (T-1)	Verwacht einde van de Aanbodperiode ¹
9 december 2015 (T)	Verwachte Toewijzingsdatum
10 december 2015 (T+1)	Verwachte publicatiedatum van de resultaten van het Aanbod
10 december 2015 (T+1)	Verwachte datum van de uitwerking van de Moeder-dochterfusie
11 december 2015 (T+2)	Verwachte datum van de verwezenlijking van de Nederlandse Fusies
11 december 2015 (T+2)	Verwachte datum van de verwezenlijking van de Opschortende Voorwaarde en uitwerking van de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie, de Aandeleninbreng, de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies, de Vastgoedovernames en de Aandelenovernames
11 december 2015 (T+2)	Verwachte datum van de vaststelling van de verwezenlijking van de uitgifte van de Aangeboden Aandelen
11 december 2015 (T+2)	Verwachte Afsluitingsdatum (betaling, afwikkeling en levering)
11 december 2015 (T+2)	Verwachte Noteringsdatum (notering en start van de verhandeling)

¹ Behoudens vervroegde afsluiting die ten vroegste op 3 december 2015 om 16.00 uur (Brusselse tijd, GMT +1) kan plaatsvinden.

² De cijfers vermeld na de datum "T" hebben betrekking op het aantal Beurswerkdagen.

6.2.2 INFORMATIE OVER DE KAPITAALVERHOOGING

Op de buitengewone algemene vergadering van Aandeelhouders van de Vennootschap van 23 november 2015 werd besloten om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen via een inbreng in geld voor een bedrag van minimum EUR 71.488.750,00 en maximum EUR 84.325.400,00 (inclusief uitgiftepremie) en de uitgifte van Nieuwe Aandelen (dit is zonder rekening te houden met de opbrengst van de Bestaande Aandelen), onder voorbehoud van de voltooiing van het Aanbod en de Notering van de Aandelen van de Vennootschap.

Een deel van de totale uitgifteprijs van de kapitaalverhoging wordt aan het aandelenkapitaal van de Vennootschap toegewezen en het saldo wordt geboekt als uitgiftepremie zodat elk Aandeel uiteindelijk (i.e. na de kapitaalvermindering voor de creatie van een reserve ter dekking van voorzienbare verliezen (zie *Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus*)) hetzelfde pro rata deel van het aandelenkapitaal van de Vennootschap zou vertegenwoordigen, met name EUR 18,00.

Deze fractiewaarde laat de raad van bestuur meer bewegingsruimte in het kader van het gebruik van de machtiging om het geplaatste maatschappelijke kapitaal (i.e. exclusief uitgiftepremie) in één of meerdere malen te verhogen tot een bedrag dat gelijk zal zijn aan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal (i.e. exclusief uitgiftepremie) na (i) de kapitaalverhoging ingevolge de realisatie van de Zusterfusies, de Aandeleninbreng en de Overnamefusies (zie *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*), (ii) de kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld op Datum van Voltooiing van het Aanbod, en (iii) de kapitaalvermindering voor de creatie van een reserve ter dekking van voorzienbare verliezen (zie *Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus*) (zie *Hoofdstuk 6.1.4.8.1 van dit Prospectus*). De bevoegdheid inzake het toegestaan kapitaal mag daarenboven nooit gebruikt worden voor de uitgifte van Aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van de oude Aandelen van dezelfde soort (zie *Hoofdstuk 6.1.4.8.2 van dit Prospectus*).

Indien het bedrag van de kapitaalverhoging van de Vennootschap ingevolge het Aanbod Nieuwe Aandelen gelijk is aan het maximumbedrag van EUR 84.325.400,00 (inclusief uitgiftepremie), dan wordt een deel van de totale uitgifteprijs van de kapitaalverhoging gelijk aan EUR 58.710.898,28 toegewezen aan het aandelenkapitaal van de Vennootschap. Het saldo (EUR 25.614.501,72) wordt geboekt als uitgiftepremie. Dientengevolge zal het aandelenkapitaal van de Vennootschap EUR 83.282.040,00 bedragen.

Indien het bedrag van de kapitaalverhoging van de Vennootschap ingevolge het Aanbod Nieuwe Aandelen gelijk is aan het minimumbedrag van EUR 71.488.750,00 (inclusief uitgiftepremie), dan wordt een deel van de totale uitgifteprijs van de kapitaalverhoging gelijk aan EUR 49.468.510,28 toegewezen aan het aandelenkapitaal van de Vennootschap. Het saldo (EUR 22.020.239,72) wordt geboekt als uitgiftepremie. Dientengevolge zal het aandelenkapitaal van de Vennootschap EUR 74.039.652,00 bedragen.

De uitgiftepremie wordt op een onbeschikbare reserverekening geplaatst die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het Aanbod wordt uitgegeven zal worden bepaald door het bedrag van de kapitaalverhoging te delen door de Aanbodprijs. Alle Nieuwe Aandelen zullen worden aangeboden in het kader van dit Aanbod (samen met de Bestaande Aandelen). In verband met de uitgifte van Nieuwe Aandelen, hebben de bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap afstand gedaan van hun voorkeurrechten.

6.2.3 VOORWAARDEN VAN HET AANBOD

6.2.3.1 Voorwaarden en aard van het Aanbod

Het Aanbod bestaat uit het Aanbod Bestaande Aandelen en het Aanbod Nieuwe Aandelen en betreft een openbare aanbieding aan institutionele en particuliere beleggers in België en een vrijgestelde private plaatsing bij institutionele beleggers in bepaalde rechtsgebieden buiten de Verenigde Staten van Amerika, steunend op *Regulation S* van de Securities Act van 1933, zijnde Lidstaten van de Europese Economische Ruimte en Zwitserland.

Worden in het kader van het Aanbod als particuliere belegger beschouwd, de in België ingezeten natuurlijke personen en de rechtspersonen die overeenkomstig de Wet van 16 juni 2006 niet onder de definitie van gekwalificeerde belegger vallen.

Worden in het kader van het Aanbod als institutionele belegger beschouwd, de in België ingezeten natuurlijke personen en de rechtspersonen die overeenkomstig de Wet van 16 juni 2006 onder de definitie van gekwalificeerde belegger vallen.

Het Aanbod bestaat uit Aandelen voor een bedrag van minimaal EUR 75.000.000 en maximaal EUR 87.836.650, bestaande uit Nieuwe Aandelen voor een bedrag van minimaal EUR 71.488.750 en maximaal EUR 84.325.400 (inclusief uitgiftepremie) en Bestaande Aandelen voor een bedrag van EUR 3.511.250.

Er zal geen verhogingsoptie zijn.

Het werkelijk aantal Aangeboden Aandelen waarop is ingeschreven of dat is verkocht, zal worden bevestigd in de Belgische financiële pers en op de website van de Vennootschap. Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het Aanbod wordt uitgegeven, zal worden bepaald door het bedrag van de kapitaalverhoging te delen door de Aanbodprijs. Het aantal Nieuwe Aandelen dat zal worden uitgegeven zal rond 10 december 2015 worden bekendgemaakt op de website van de Vennootschap en in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd. In principe zal het Aanbod uiterlijk op 8 december 2015 worden afgesloten, onder voorbehoud van een vroegtijdige afsluiting van het Aanbod (met een minimum van 6 Werkdagen).

De opbrengsten van het Aanbod zullen eerst worden toegewezen aan het Aanbod Bestaande Aandelen en vervolgens aan het Aanbod Nieuwe Aandelen.

In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 17 mei 2007 betreffende de primaire marktpraktijken zal niet minder dan 10% van de Aangeboden Aandelen die effectief worden toegewezen, worden toegewezen aan particuliere beleggers in België (op voorwaarde echter dat er voldoende vraag is van particuliere beleggers). Het aandeel van de Aangeboden Aandelen dat wordt toegewezen aan particuliere beleggers kan echter worden verhoogd als de aanvragen van particuliere beleggers meer dan 10% bedragen van de effectief toegewezen Aangeboden Aandelen.

De Nieuwe Aandelen en de Bestaande Aandelen zullen worden aangeboden als deel van één enkel Aanbod en onder dezelfde voorwaarden.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om in bepaalde gevallen het Aanbod in te trekken of op te schorten (zie *Hoofdstuk 6.2.3.4 van dit Prospectus*). De Vennootschap heeft onder meer het recht

om (i) het Aanbod in te trekken, of (ii) door te gaan met het Aanbod voor een lager bedrag, zonder onderschrijving echter van het minimum bedrag van het Aanbod dat EUR 75.000.000 bedraagt.

Het Aanbod is afhankelijk van (i) de vaststelling van de Raad van Bestuur dat de kwaliteit en kwantiteit van de ontvangen inschrijvingen zodanig is dat het Aanbod kan worden afgesloten in het belang van de Vennootschap en (ii) het bereiken van een finaal akkoord over de modaliteiten van, en ondertekening van, de *Underwriting Agreement* door de Vennootschap en de Joint Bookrunners na de Aanbodperiode. Voor meer informatie wordt verwezen naar *Hoofdstuk 6.4.1.3 van dit Prospectus*.

De Aangeboden Aandelen zullen voor het volledige boekjaar dat aanvangt op 10 maart 2014 (d.i. de oprichtingsdatum van de Vennootschap) en afsluit op 31 december 2015, dividendgerechtigd zijn en zullen dezelfde rechten genieten als de bestaande Aandelen. Elke aanvrager van Aangeboden Aandelen zal worden geacht de voorwaarden en modaliteiten van het Aanbod die in dit Prospectus worden beschreven, te aanvaarden.

6.2.3.2 Aanbodprijs

De prijs per Aangeboden Aandeel is een unieke en definitieve in Euro uitgedrukte prijs die zowel op de particuliere beleggers als op de institutionele beleggers van toepassing is (de "**Aanbodprijs**"). De Aanbodprijs werd door de Vennootschap in overleg met de Joint Bookrunners vastgelegd op EUR 25,00.

Het kapitaal (inclusief uitgiftepremies) op Datum van dit Prospectus bedraagt EUR 1.250.000,00 met een fractiewaarde van EUR 29,41 per Aandeel en een netto-waarde per Aandeel van EUR 24,94. Ingevolge de verwezenlijking van de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie, de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies) en de Overnamefusies allen aan een uitgifteprijs van EUR 25,00 per aandeel, stijgt het kapitaal (inclusief uitgiftepremies) naar EUR 31.531.780,11 en daalt de fractiewaarde per aandeel naar EUR 25,15.

De Aanbodprijs is gelijk aan de uitgifteprijs gehanteerd bij de hogervermelde fusies en is in lijn met de hierboven vermelde fractiewaarde van EUR 25,15.

De verwezenlijking van de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies, het Aanbod, de Vastgoedovernames en de Aandelenovernames en rekening houdend met de kosten verbonden aan het Aanbod en het negatief portefeuille resultaat verbonden aan de verwerving van de Initiële Vastgoedportefeuille leidt, uitgaande van het maximaal opgehaalde bedrag, tot een netto waarde per Aandeel die 6,9% minder bedraagt dan de Aanbodprijs.

Overeenkomstig artikel 23, §3, tweede lid, van de GVV-Wet dient de Promotor de prijs per Aandeel op basis van een raming van de netto-waarde per Aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de openingsdatum van het Aanbod te bepalen. Op Datum van dit Prospectus bedraagt de netto-waarde per Aandeel EUR 24,94.

6.2.3.3 Aanbodperiode en aanvraagprocedure

6.2.3.3.1 Aanbodperiode

Het Aanbod loopt van 26 november 2015 (9.00 uur) tot en met 8 december 2015 (16.00 uur), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting (de "**Aanbodperiode**").

Het Aanbod zou in overleg tussen de Vennootschap en de Joint Bookrunners vervroegd kunnen worden afgesloten, onder meer in geval van overinschrijving op het Aanbod, en dit ten vroegste op 3 december 2015 om 16.00 uur.

Elke vervroegde afsluiting van de Aanbodperiode zal in de Belgische financiële pers en op de website van de Vennootschap worden bekendgemaakt en in dat geval zullen de data voor zowel de toewijzing, de publicatie van de resultaten, de realisatie van de Opschortende Voorwaarde, de vaststelling van de realisatie van de uitgifte van de Aangeboden Aandelen, de verwachte afsluiting en de verwachte Notering dienovereenkomstig worden aangepast. De Aanbodperiode zal in elk geval minimaal 6 Werkdagen lopen, te rekenen vanaf de terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek op 26 november 2015. Binnen de Aanbodperiode kan de Vennootschap onder bepaalde omstandigheden verplicht zijn om een aanvulling te publiceren; voor meer informatie hierover wordt naar **Hoofdstuk 6.2.3.7 van dit Prospectus** verwezen.

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

6.2.3.3.2 Aanvraagprocedure

a. Algemeen

De kandidaat-beleggers kunnen hun orders kosteloos indienen bij de Loketinstellingen. De kandidaat-beleggers die een order voor de Aangeboden Aandelen willen indienen via andere financiële tussenpersonen dan de Loketinstellingen worden verzocht zich in te lichten over de eventuele kosten die deze financiële tussenpersonen kunnen aanrekenen. De betaling van deze kosten is uitsluitend voor rekening van de kandidaat-belegger.

Zolang de orders overeenkomstig de hierna in in **Hoofdstuk 6.2.3.5 van dit Prospectus** beschreven toewijzingsregels, niet (gedeeltelijk) zijn aanvaard, zijn deze niet bindend voor de Vennootschap.

De Joint Bookrunners zijn belast met de centralisatie van de orders. Om geldig te zijn zullen de orders uiterlijk om 16.00 uur (Brusselse tijd, GMT +1) op de laatste dag van de Aanbodperiode moeten zijn ingediend (dit is op 8 december 2015, behoudens vervroegde afsluiting van het Aanbod).

b. Institutionele beleggers

De institutionele beleggers moeten in hun order het aantal Aangeboden Aandelen vermelden waartoe zij zich verbinden om deze te verwerven. De institutionele beleggers zullen hun orders uitsluitend bij de Joint Bookrunners kunnen indienen.

c. Particuliere beleggers

De particuliere beleggers moeten in hun order het aantal Aangeboden Aandelen vermelden waartoe zij zich verbinden deze te verwerven.

Per particuliere belegger (handelend voor eigen rekening) wordt slechts één order aanvaard. Mochten de Joint Bookrunners vaststellen, of redenen hebben om aan te nemen, dat een particuliere belegger meerdere orders heeft ingediend, onder meer via een andere financiële tussenpersoon, dan hebben zij het recht deze orders niet in aanmerking te nemen. Een particuliere belegger mag wel voor rekening van een derde, wiens vermogen hij beheert krachtens een wettelijke bepaling (zoals bv. zijn kinderen of een aanverwant onder voorlopige bewindvoering), een order indienen. Hij zal wel zijn volmacht moeten rechtvaardigen op het order.

De orders moeten aan de Joint Bookrunners worden meegedeeld worden door gebruik te maken van een formulier verkrijgbaar bij de Loketinstellingen of de financiële instelling van de particuliere belegger of het volgen van een (elektronische) procedure bepaald door de Joint Bookrunners of de financiële instelling van de particuliere belegger. Het voormelde formulier moet overeenkomstig de in dit Prospectus bepaalde modaliteiten van het Aanbod (zoals beschreven in **Hoofdstuk 6.2.3 van dit Prospectus**) tijdig worden ingediend.

Een order dat conform de voormelde bepalingen door een particuliere belegger wordt ingediend, is bindend en onherroepelijk voor de particuliere belegger en zal slechts in de gevallen bedoeld in **Hoofdstuk 6.2.3.7 van dit Prospectus** kunnen worden ingetrokken.

Daar het Aanbod mogelijk vervroegd kan worden afgesloten, vanaf 3 december 2015 om 16.00 uur, worden de particuliere beleggers verzocht hun orders zo snel mogelijk in te dienen aan de loketten van de Joint Bookrunners gedurende de Aanbodperiode, rechtstreeks of via hun financiële instelling.

6.2.3.4 Intrekking of opschorting van het Aanbod

De Vennootschap behoudt zich het recht voor het Aanbod in te trekken of op te schorten mocht de *Underwriting Agreement* niet worden ondertekend.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor het Aanbod in te trekken of op te schorten indien de *Underwriting Agreement* in de voorziene omstandigheden zoals beschreven in de *Underwriting Agreement* wordt ontbonden (zie **Hoofdstuk 6.4.1.3 van dit Prospectus**).

De Vennootschap behoudt zich eveneens het recht voor het Aanbod in te trekken of op te schorten indien de Raad van Bestuur vaststelt dat de kwaliteit en kwantiteit van de ontvangen inschrijvingen, zodanig is dat het Aanbod niet kan worden afgesloten in het belang van de Vennootschap. De Vennootschap verbindt er zich toe om het Aanbod niet af te sluiten indien het minimumbedrag van het Aanbod van EUR 75.000.000 niet wordt opgehaald.

Indien het Aanbod wordt ingetrokken, zullen de door de kandidaat-beleggers ingediende orders automatisch worden geannuleerd. De kandidaat-beleggers kunnen in voorkomend geval geen aanspraak maken op levering van de Aandelen. De door de kandidaat-beleggers reeds betaalde bedragen, zullen binnen drie Werkdagen worden terugbetaald, zonder dat zij evenwel aanspraak kunnen maken op interest op dit bedrag of op enige vorm van schadevergoeding, om welke reden ook.

Ingeval van intrekking of opschorting van het Aanbod, zal de Vennootschap tevens de aanvraag tot toelating tot de verhandeling van alle Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels kunnen intrekken, en zal de Vennootschap Euronext Brussels NV hiervan onverwijld op de hoogte stellen.

6.2.3.5 Toewijzing van de Aangeboden Aandelen

In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving zal minimum 10% van de Aangeboden Aandelen worden toegewezen aan particuliere beleggers in België, op voorwaarde dat er voldoende vraag van particuliere beleggers is. Het exacte aantal Aangeboden Aandelen dat wordt toegewezen aan particuliere beleggers kan evenwel verhoogd of gereduceerd worden indien de vraag ernaar hoger dan wel lager is dan 10% van de Aangeboden Aandelen die effectief toegewezen worden. De toewijzing aan kandidaat-beleggers zal worden vastgesteld op het einde van de Aanbodperiode (naar verwachting op 9 december, behoudens vervroegde afsluiting van de Aanbodperiode) door de Joint Global Coordinators, in onderling overleg met de Vennootschap. Beleggers moeten zich ervan bewust zijn dat

zij mogelijk niet de volledige toewijzing zullen krijgen van de Aangeboden Aandelen waarvoor zij een order hebben ingediend. Ingeval van overinschrijving van de Aangeboden Aandelen kan een belegger een lager aantal Aangeboden Aandelen ontvangen dan het aantal waarvoor hij heeft ingeschreven. Het is de beleggers niet toegelaten om hun aanvraag in te trekken, ondanks het feit dat ze minder Aandelen zouden toegewezen krijgen dan in hun order aangevraagd. Voor wat de institutionele beleggers betreft, zal bij overinschrijving de allocatie van de Aangeboden Aandelen gebeuren op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van het orderboek.

Voor wat de particuliere beleggers betreft, zal bij overinschrijving de toewijzing van Aangeboden Aandelen worden gedaan op basis van objectieve toewijzingscriteria. In de gevallen waarin de vermindering zou leiden tot een onvolledig aantal aandelen, zal dit aantal naar beneden worden afgerond tot het dichtstbijzijnde gehele getal.

Naast de verplichting om 10% van de Aangeboden Aandelen toe te wijzen aan particuliere beleggers, heeft de Vennootschap er zich toe verbonden om de inschrijvingen op Aandelen in overeenstemming met de pre-commitments zoals beschreven in *Hoofdstuk 6.2.5 van dit Prospectus* volledig toe te wijzen, zelfs in het geval van overinschrijving. De personen die een verbintenis tot inschrijving zijn aangegaan worden in die zin voor de toewijzing van de Aangeboden Aandelen beschouwd als een afzonderlijke categorie van beleggers. Deze personen hebben immers bijgedragen aan de vorming van de Initiële Vastgoedportefeuille en wensen in die zin zeker te zijn van het feit dat zij de kans krijgen om te investeren in de Aandelen voor het bedrag dat zij daartoe hebben bestemd.

De resultaten van het Aanbod, de toewijzing van de Aangeboden Aandelen aan de particuliere beleggers en de toegepaste methode ingeval van overinschrijving op de Aangeboden Aandelen zullen in principe op de tweede Werkdag na de afsluiting van de Aanbodperiode worden bekendgemaakt in de Belgische financiële pers en op de website van de Vennootschap, wat naar verwachting zal plaatsvinden op of rond 10 december 2015, onder voorbehoud van vervroegde afsluiting van de Aanbodperiode (ten vroegste op 3 december 2015).

Rekening houdende met de verschillende belastingregimes die van toepassing zijn op de Nieuwe Aandelen en de Bestaande Aandelen, (zie *Hoofdstuk 6.1.10.3.4 van dit Prospectus*) zullen de Joint Bookrunners de Nieuwe Aandelen bij voorrang leveren aan natuurlijke personen die in België verblijven en aan beleggers die onderworpen zijn aan de Belgische rechtspersonenbelasting, in deze orde van prioriteit⁴.

6.2.3.6 Minimum- en/of maximumomvang van de inschrijving

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

6.2.3.7 Intrekking van de orders

Onverminderd de bepalingen opgenomen in *Hoofdstuk 6.2.3.4 van dit Prospectus*, is elke inschrijving op Aangeboden Aandelen in het kader van het Aanbod onherroepelijk. Niettemin, overeenkomstig artikel 34, §3, van de Wet van 16 juni 2006, ingeval vóór de afsluiting van het Aanbod een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd (behalve enige aanvulling gepubliceerd vóór de openingsdatum van het Aanbod), hebben de kandidaat-beleggers die vóór de publicatie van de aanvulling reeds een order ingediend hebben om Aangeboden Aandelen te verwerven, het recht hun order gedurende een termijn van 2 Werkdagen na de publicatie van deze aanvulling in te trekken.

6.2.3.8 Betaling en levering van de Aangeboden Aandelen

De Aanbodprijs van de Aangeboden Aandelen samen met alle eventuele taksen op de beursverrichtingen en kosten⁵ dienen op de betaaldatum volledig in Euro te worden betaald op basis van de instructies gegeven door de Loketinstelling of de andere financiële tussenpersoon via dewelke beleggers hebben ingeschreven op het Aanbod.

De afwikkelingsdatum, die eveneens de Datum van Voltooiing van het Aanbod, is naar verwachting 11 december 2015, namelijk 2 Werkdagen na de Toewijzingsdatum, tenzij de Aanbodperiode vervroegd werd afgesloten. Bij het indienen van hun aanvragen zullen de beleggers hun financiële instellingen machtigen om de totale Aanbodprijs van hun bankrekening te debiteren voor al hun toegewezen Aandelen. De afwikkelingsdatum zal in het persbericht worden bevestigd met vermelding van de eventuele toewijzing.

De Aangeboden Aandelen zullen worden geleverd in gedematerialiseerde vorm door overschrijving op de aangeduide effectenrekening van iedere kandidaat-belegger via de girale faciliteiten van Euroclear Belgium in overeenstemming met de gebruikelijke Euroclear-procedures voor de levering en verffening van aandelen.

Onverminderd het recht tot omzetting in aandelen op naam, zoals vermeld in *Hoofdstuk 6.1.4.6 van dit Prospectus*, zullen de Aangeboden Aandelen enkel in gedematerialiseerde vorm worden geleverd en uitsluitend in de vorm van een inschrijving op rekening beschikbaar zijn.

6.2.3.9 Publicatie van de resultaten van het Aanbod

De resultaten van het Aanbod (totaalbedrag, finale Aanbodprijs, toewijzing van de Aangeboden Aandelen, inclusief een eventuele verdeelsleutel) zullen de tweede Werkdag na de afsluiting van de Aanbodperiode, op de website van de Vennootschap en in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd.

6.2.4 INTENTIE VAN DE AANDEELHOUDERS EN DE LEDEN VAN DE BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE OF TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN

De bestaande Aandeelhouders zullen expliciet en onherroepelijk afstand doen van hun voorkeurrecht in het kader van het Aanbod Nieuwe Aandelen.

De Overnamefusiepartijen zijn van plan om 140.450 Bestaande Aandelen aan te bieden in het Aanbod Bestaande Aandelen.

De aandeelhouders van de Vennootschap hebben belang bij het slagen van de verrichting vermits, overeenkomstig artikel 23, §3 van de GVV Wet, ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap continu en permanent in het bezit van het publiek zouden moeten zijn en dit maximum een jaar na de Vergunning van de Vennootschap als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (d.i. uiterlijk op of 23 november 2016).

Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus geeft een beschrijving van de lock-up-verbintenissen die zullen worden aangegaan.

Aan de Raad van Bestuur van de Vennootschap werd geen kennis gegeven van de intentie tot verwerving van Aangeboden Aandelen vanwege leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen.

⁴ Op de Nieuwe Aandelen is geen taks op de beursverrichtingen verschuldigd; Op de verwerving van Bestaande Aandelen is wel taks op de beursverrichtingen verschuldigd. Het tarief bedraagt 0,09% van de Aanbodprijs, met een plafond van EUR 650 per transactie (zie *Hoofdstuk 6.1.10.3.4 van dit Prospectus*).

⁵ Op de Nieuwe Aandelen is geen taks op de beursverrichtingen verschuldigd; op de verwerving van de Bestaande Aandelen is de taks op de beursverrichtingen van toepassing, met een plafond van EUR 650 per transactie (zie *Hoofdstuk 6.1.10.3.4 van dit Prospectus*).

6.2.5 VERBINTENISSEN TOT INSCHRIJVING

De volgende partijen hebben zich er onvoorwaardelijk (met andere woorden, op de enkele voorwaarde van voltooiing van het Aanbod) en onherroepelijk toe verbonden om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen ten belope van de bedragen zoals hierna vermeld en deze bedragen integraal ter beschikking te stellen op de datum en in overeenstemming met de modaliteiten die opgenomen zijn in dit Prospectus:

- De heer Pieter Myny, voor een bedrag van EUR 500.000; en
- de heer Yves Teunissen, voor een bedrag van EUR 200.000.

De bovenstaande verbintenissen tot inschrijving is onderworpen aan de Lock-up Regeling (zie *Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus*).



6.3 TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE AANGEBODEN AANDELEN

Er is een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van alle Aangeboden Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels.

Indien de Vennootschap tot de verhandeling op Euronext Brussels wordt toegelaten, zullen de Aangeboden Aandelen onder ISIN-code BE0974288202 en met als symbool XIOR op Euronext Brussels verhandeld worden.

De Vennootschap verwacht dat de eerste verhandeling op Euronext Brussels op 11 december 2015 zal plaatsvinden, onder voorbehoud van een vervroegde afsluiting van het Aanbod.

Vóór de datum van de toelating tot de verhandeling op Euronext Brussels, is er geen publieke markt voor de Aangeboden Aandelen geweest.

6.4 STANDSTILL EN LOCK-UP

Vanaf de Datum van Voltooiing van het Aanbod, en tenminste tot 365 kalenderdagen na de Datum van Voltooiing van het Aanbod, zal de Vennootschap, tenzij met voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Joint Global Coordinators na overleg tussen de Joint Global Coordinators (die te goeder trouw zal worden beoordeeld en niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd en behoudens de overeen te komen uitzonderingen in het kader van de Underwriting Agreement), niet overgaan tot (i) de uitgifte, verkoop, of poging tot vervreemding van aandelen, warrants of andere effecten, noch tot een verzoek tot koopaanbod van voornoemde effecten, noch enige opties of converteerbare effecten of andere rechten om op aandelen in te schrijven of te kopen, toe te kennen, noch toe te treden tot enige overeenkomst of verbintenissen met gelijkaardig effect, of (ii) de aankoop van eigen effecten, dan wel tot een verlaging van haar maatschappelijk kapitaal.

Het voorgaande vormt echter geen belemmering voor de uitgifte en/of toekenning van enige warrants, opties, Aandelen of andere gelijkaardige effecten (i) aan werknemers, consultants, bestuurders of

andere dienstverleners als onderdeel van een aanwervings-, aanmoedigings- of retentieplan (en de eventuele aankoop van Aandelen om deze te kunnen overdragen aan deze personen) of (ii) in het kader van een fusie, (partiële) splitsing, overdracht of inbreng van algemeenheid, overdracht of inbreng van bedrijfstuk of de inbreng van activa.

De Promotor heeft zich ertoe verbonden om de Aandelen in de Vennootschap die hij aanhoudt op Datum van Voltooiing van het Aanbod (de “Geblokkeerde Aandelen”) niet te verkopen gedurende een periode van 365 kalenderdagen na Datum van Voltooiing van het Aanbod. De Overnamefusiepartijen (voor het deel van de Bestaande Aandelen dat zij niet verkopen) en de minderheidsaandeelhouder van Xior NL die (naast Aloxe NV) Aandelen verwerft ten gevolge van de Aandeleninbreng, alsook de personen die een vaste inschrijvingsverbintenis zijn aangegaan, hebben zich ertoe verbonden om hun Aandelen in de Vennootschap die zij aanhouden op Datum van Voltooiing van het Aanbod (tevens “Geblokkeerde Aandelen”) (met uitzondering van de Bestaande Aandelen die het voorwerp uitmaken van het Aanbod Bestaande Aandelen) niet te verkopen gedurende een periode van 365 kalenderdagen na afsluiting van het Aanbod.

Vormeld verbod tot vervreemding van Geblokkeerde Aandelen is niet van toepassing in het geval van (i) een overdracht van Geblokkeerde Aandelen aan rechtsopvolgers of legatarissen in het kader van het overlijden van een natuurlijke persoon of in geval van ontbinding, vereffening, of samenloop (op voorwaarde dat de rechtsopvolger zich houdt aan de bepalingen van de Lock-Up Overeenkomst en daarbij de relevante overdrachtsbepalingen voor de nog resterende termijn respecteert), (ii) fusie, (partiële) splitsing, overdracht of inbreng van bedrijfstuk of overdracht of inbreng van algemeenheid (op voorwaarde dat de rechtsopvolger of legataris zich houdt aan de bepalingen van de Lock-Up Overeenkomst en daarbij de relevante overdrachtsbepalingen voor de nog resterende termijn respecteert), en, enkel voor wat de Promotor betreft, voor zover de rechtsopvolger een persoon is die verbonden is met de Promotor of één van haar aandeelhouders, (iii) de overdracht van Geblokkeerde Aandelen tussen de betrokken (rechts)persoon en (een) met deze (rechts)persoon verbonden vennootschap(pen) (op voorwaarde dat de betrokken verbonden vennootschappen zich houden aan de bepalingen van de Lock-Up Agreement en daarbij de relevante overdrachtsbepalingen voor de nog resterende termijn respecteren en dat de overdrager en overnemer overeenkomen dat de Geblokkeerde Aandelen terug zullen terugkeren naar de overdrager op het ogenblik dat de verbonden vennootschap ophoudt een verbonden vennootschap van de overdrager te zijn), (iv) het aanvaarden van een openbaar overnamebod of het aangaan van een onherroepelijke (al dan niet voorwaardelijke) verbintenis voorafgaand aan het uitbrengen van een openbaar overnamebod, of (v) enige overdracht van Geblokkeerde Aandelen als gevolg van een uitspraak van rechtbank of op enige andere verplichte wijze opgelegd door enige toepasselijke wet.

6.4.1 PLAATSING EN OVERNEMING

6.4.1.1 Coördinatoren en Joint Bookrunners van het Aanbod

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Bank Degroof Petercam, met maatschappelijke zetel te Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.212.172 (RPR Brussel) (“**Bank Degroof Petercam**”), en de naamloze vennootschap naar Belgisch recht ING België, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.200.393 (RPR Brussel) (“**ING België**”), zijn de coördinatoren (de “**Joint Global Coordinators**”) voor het Aanbod.

6.4.1.2 Financiële dienst

De financiële dienst met betrekking tot de Aandelen van de Vennootschap (inclusief de dividend-uitkeringen, de procedure van registratiedatum en het afleveren van het attest voorzien in artikel 536 van het Wetboek van vennootschappen om aan de algemene vergadering van aandeelhouders deel te nemen) wordt door ING België verleend, zonder kosten voor de Aandeelhouders. Ingeval de Vennootschap dit beleid zou veranderen, zal zij dit aan de Aandeelhouders melden via een bekendmaking in de Belgische financiële pers.

De kandidaat-beleggers zijn vrij zich tot een andere financiële instelling te richten voor, onder meer, dividenduitkeringen of het voorleggen van hun Aandelen met het oog op een deelname aan een algemene vergadering van aandeelhouders. De kandidaat-beleggers worden verzocht vooraf te informeren naar de kosten die andere financiële tussenpersonen voor het verlenen van dergelijke diensten kunnen aanrekenen.

6.4.1.3 Underwriting Agreement

Onverminderd het recht van de Vennootschap en van de Joint Bookrunners om dergelijke overeenkomst niet te sluiten, wordt verwacht dat de Vennootschap en de Promotor en de Joint Global Coordinators op of rond de verwachte Toewijzingsdatum en dus vóór de publicatie van de resultaten van het Aanbod een underwriting agreement sluiten (de “**Underwriting Agreement**”) met betrekking tot het Aanbod van de Aangeboden Aandelen.

Onder de bepalingen en voorwaarden die dienen te worden opgenomen in deze overeenkomst zal elk van de Joint Bookrunners er zich toe verbinden om het Aanbod te onderschrijven door de betaling van alle Aangeboden Aandelen waarop werd ingeschreven in het Aanbod te garanderen met uitsluiting van de aangeboden Nieuwe Aandelen waartoe de personen die zich onvoorwaardelijk (met andere woorden, op de enkele voorwaarde van voltooiing van het Aanbod) en onherroepelijk hebben verbonden om hierop in te schrijven ingevolge hun verbintenis beschreven in *Hoofdstuk 6.2.5 van dit Prospectus*. Er zal door de Joint Bookrunners worden ingeschreven op dergelijke Aangeboden Aandelen met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de betrokken beleggers, met garantie van de betaling van de uitgifteprijs van de Aangeboden Aandelen waarop is ingeschreven door de beleggers maar die op de datum van de kapitaalverhoging nog niet werd betaald (*‘soft underwriting’*). Dergelijke Aangeboden Aandelen zullen worden onderschreven door de Joint Bookrunners, voor rekening van de beleggers, in de volgende verhoudingen:

ING België	50%
Bank Degroof Petercam	50%
	100%

Het is ook voorzien dat de notaris met het bedrag van de kapitaalverhoging (in voorkomend geval gecombineerd met het beschikbare bedrag onder de Financieringsovereenkomsten) onmiddellijk zal overgaan tot het geven van de instructies tot de betaling aan de verkopers onder de Koopovereenkomsten van de Vastgoedovernames, onder de Aandelenovereenkomsten van de Aandelenovernames en de aflossing van de bestaande kredieten, onmiddellijk gevolgd door de levering van de Aangeboden Aandelen aan de settlement agent en het opragen van de betaling voor de Aangeboden Aandelen van de inschrijvers op het Aanbod (met uitzondering van de personen met een inschrijvingsverbintenis).

Er wordt verwacht dat de Underwriting Agreement zal bepalen dat bepaalde verbintenissen van de Joint Bookrunners, onderworpen zijn aan bepaalde voorwaarden, met inbegrip van, onder andere, voorwaarden gelinkt aan (markt) evenementen of overmacht, de juistheid van verklaringen en waarborgen

in de Underwriting Agreement, de volledige inschrijving en betaling van de uitgifteprijs door de personen met een inschrijvingsverbintenis zoals beschreven in *Hoofdstuk 6.2.5 van dit Prospectus* en de ontvangst van bepaalde comfortgevende of bevestigende documentatie, zowel van de advocaten als de revisoren.

De Joint Bookrunners zullen de Aangeboden Aandelen aanbieden aan de Aanbodprijs. De vergoedingen van de Joint Bookrunners (zie ook *Hoofdstuk 6.5 van dit Prospectus*) zullen worden betaald door de Vennootschap. De Vennootschap heeft er ook mee ingestemd om aan de Joint Bookrunners bepaalde onkosten die zij hebben gemaakt in verband met het Aanbod terug te betalen.

6.5 KOSTEN VAN HET AANBOD

De totale kosten gerelateerd aan het Aanbod en de toelating tot de verhandeling van de Aandelen op de gereglementeerde markt Euronext Brussels, gedragen door de Vennootschap in het huidige boekjaar worden geschat op EUR 6.960.638. Deze kosten behelzen onder meer juridische, audit, consulting en administratieve kosten inzake due diligence werkzaamheden, vergunning en prospectus werkzaamheden en fusie- en inbrengtransacties (samen EUR 2.591.275 incl. niet recupereerbare BTW, kosten opgelopen door de Promotor (EUR 919.600 incl. niet recupereerbare BTW), notariskosten (EUR 60.500 incl. niet recupereerbare BTW), kosten voor de vastgoedexperts (EUR 108.900 incl. niet recupereerbare BTW), kosten voor wettelijke publicaties (EUR 12.100 incl. niet recupereerbare BTW), kosten van redactie van het Prospectus, drukwerk, marketing, website (EUR 429.550 incl. niet recupereerbare BTW), de vergoeding van het FSMA (EUR 19.360), de vergoeding van de Joint Global Coordinators in het kader van het Aanbod en hun adviseurs (EUR 2.758.031 incl. niet recupereerbare BTW) en de notering op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels (EUR 61.322).

6.6 GEVOLGEN VAN DE KAPITAALVERMINDERING

De verwezenlijking van de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies, het Aanbod, de Vastgoedovernames en de Aandelenovernames en rekening houdend met de kosten verbonden aan het Aanbod en het negatief portefeuilleresultaat verbonden aan de verwerving van de Initiële Vastgoedportefeuille (zie *Hoofdstuk 12.2.2.2 van dit Prospectus*) leidt, uitgaande van het maximaal opgehaalde bedrag van EUR 87.836.650, tot een netto waarde per Aandeel van EUR 23,28, die 6,9% minder bedraagt dan de Aanbodprijs.

6.7 VERWATERING

De bestaande Aandeelhouder (d.i. Aloxe NV) doet afstand van zijn voorkeurrecht in het kader van het Aanbod en zal dientengevolge:

- onderworpen zijn aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrecht en dividendrecht zoals hieronder beschreven; en
- blootgesteld zijn aan een risico van financiële verwatering van zijn aandelenbezit.

Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 13.1 van dit Prospectus* voor een overzicht van de verwatering die de bestaande Aandeelhouder zal ondergaan afhankelijk voor de omvang van het Aanbod.

6.8 AANVULLENDE INFORMATIE

De Vastgoeddeskundigen stemden ermee in dat hun vastgoedwaarderingmethodes en vastgoedexpertiseverslagen in dit Prospectus worden opgenomen (zie *Hoofdstuk 8.4.1.2 van dit Prospectus*). De Vastgoeddeskundigen stemden eveneens in met de vorm en de context waarin hun vastgoedwaarderingmethodes en hun vastgoedexpertiseverslagen worden opgenomen in dit Prospectus.



Voskenslaan
GENT



07

Algemene informatie

over de vennootschap

7.1

VOORNAAMSTE FINANCIËLE INFORMATIE

Voor meer details omtrent de financiële positie van de Vennootschap wordt er verwezen naar de *Hoofdstukken 11 en 12 van dit Prospectus*. De Vennootschap zal zich op Datum van de Voltooiing van het Aanbod nog in haar start-up fase bevinden. Zo bezit de Vennootschap op Datum van dit Prospectus nog geen vastgoed en beschikt zij bijgevolg ook nog niet over enige cijfers (anders dan de pro forma cijfers opgenomen in *Hoofdstuk 11 van dit Prospectus*) die kunnen dienen als een vergelijkingsbasis. Bijgevolg werd nog geen controle van de geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen (opgesteld volgens de Internationale Financiële Rapporteringnormen (IFRS) die werden goedgekeurd door de Europese Unie) en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Hierna volgen de kerncijfers van de geprojecteerde balans en winst- en verliesrekening voor de boekjaren eindigend op 31 december 2015, 31 december 2016, 31 december 2017 en 31 december 2018, opgesteld in overeenstemming met IFRS en volgens de hypothesen zoals weergegeven in *Hoofdstuk 12 van dit Prospectus*.



Voskenslaan
GENT

Tabel: Kerncijfers van de geprojecteerde balans en winst- en verliesrekening per 31 december 2015, 31 december 2016, december 2017 en december 2018

	31/12/15	31/12/16	31/12/17	31/12/18
Geprojecteerde balans (verkort) (in duizenden EUR)				
Vaste Activa	196.251	218.218	218.189	218.161
Vastgoedbeleggingen	196.054	218.049	218.049	218.049
Andere materiële vaste activa	198	169	140	112
Vlottende Activa	588	710	723	1.251
Handelsvorderingen	28	50	51	51
Kas en kasequivalenten	560	660	672	1200
Totaal Activa	196.839	218.928	218.913	219.412
Geprojecteerde winst- en verliesrekening (verkort) (in duizenden EUR)				
Eigen vermogen	107.691	122.558	123.533	124.531
Langlopende verplichtingen	72.982	89.663	91.753	91.840
Kortlopende verplichtingen	16.166	6.707	3.627	3.041
Totaal Passiva	196.839	218.928	218.913	219.412
Huurinkomsten	568	11.020	12.223	12.345
Operationeel resultaat	-1.077	9.303	8.470	8.550
Financieel resultaat	-96	-1.680	-1.709	-1.699
Belastingen	-33	-398	-268	-272
Netto resultaat	-1.205	7.226	6.494	6.579

Op Datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap nog geen onroerende goederen verworven. De Vennootschap zal op de Datum van Voltooiing van het Aanbod, de Initiële Vastgoedportefeuille verwerven. Deze verwerving vloeit voort uit de notariële akten met betrekking tot de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies, de Vastgoedovernames en de Aandelenovernames zoals beschreven in *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*, die op Datum van dit Prospectus onderworpen zijn aan de Opschortende Voorwaarde.

7.2

GEGEVENS OVER DE VENNOOTSCHAP

7.2.1 INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

7.2.1.1 Naam, rechtsvorm, statuut, duur en registratiegegevens

De Vennootschap is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht en een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (een "openbare GVV" of "OGVV") en draagt de benaming "Xior Student Housing" of "Xior". Als openbare GVV valt de Vennootschap onder het toepassingsgebied van de GVV-Wet en het GVV-KB. De Vennootschap valt tevens onder het toepassingsgebied van het Wetboek van vennootschappen.

Sinds 24 november 2015 heeft de Vennootschap de Vergunning als openbare GVV naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA.

De Vennootschap doet met het Aanbod een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (Rechtspersonenregister afdeling Antwerpen) onder ondernemingsnummer BE 0547.972.794.

De Vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.

7.2.1.2 Maatschappelijke zetel en verdere contactgegevens

De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gelegen te Mechelsesteenweg 34 (bus 108), 2018 Antwerpen, België. De maatschappelijke zetel kan bij besluit van de raad van bestuur worden verplaatst in België.

De verdere contactgegevens van de Vennootschap zijn de volgende:

Tel: +32 3 257 04 89

E-mail: info@xior.be

7.2.1.3 Oprichting

De Vennootschap werd op 10 maart 2014 opgericht als een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming Xior Student Housing, bij akte verleden voor notaris Peter Timmermans, notaris te Antwerpen, zoals gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 maart 2014 onder nummer 14069091.

De Vennootschap werd opgericht met een maatschappelijk kapitaal van EUR 20.000,00, vertegenwoordigd door 200 Aandelen, die als volgt werden toegekend aan de oprichters:

- Aloxe NV: 199 Aandelen (99,50%); en
- Bimmoc BVBA: 1 Aandeel (0,50%).

7.2.1.4 Historiek van de Vennootschap

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste wijzigingen die hebben plaatsgevonden binnen de Vennootschap, sedert de oprichting van de Vennootschap, en met inbegrip van de beslissingen van de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap van 23 november 2015:

Datum	Gebeurtenis
10 maart 2014	Oprichting van de Vennootschap als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming Xior Student Housing met een maatschappelijk kapitaal van EUR 20.000,00, vertegenwoordigd door 200 Aandelen.
23 september 2015	Omzetting van de Vennootschap in een naamloze vennootschap en verlenging boekjaar tot 31 december 2015.
	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 1.250.000,00, vertegenwoordigd door 12.500 Aandelen.
23 november 2015	Aandelensplitsing waarbij de bestaande 12.500 Aandelen werden gesplitst in 42.500 nieuwe Aandelen in een verhouding van 1 bestaand Aandeel tegen 3,4 nieuwe Aandelen.
	Statutenwijziging naar aanleiding van de Vergunning van de Vennootschap als openbare GVV, verleend door de FSMA op 24 november 2015.
	Kapitaalverhoging, mits vervulling van de Opschortende Voorwaarde, met EUR 30.281.780,11 ingevolge de Zusterfusies, de Aandeleninbreng, en de Overnamefusies.
	Kapitaalverhoging, mits vervulling van de Opschortende Voorwaarde, met de opbrengst van het Aanbod Nieuwe Aandelen.
	Kapitaalvermindering, mits vervulling van de Opschortende Voorwaarde, voor de creatie van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen, met een bedrag van EUR 6.960.638,39.

	<p>Machtiging aan de raad van bestuur, mits vervulling van de Opschortende Voorwaarde, om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen tot een bedrag dat gelijk zal zijn aan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal na de verwezenlijking, op Datum van Voltooiing van het Aanbod, van (a) de kapitaalverhoging beneden fractiewaarde ingevolge de realisatie van de Zusterfusies, de Aandeleninbreng, en de Overnamefusies (zie Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus), (b) de kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in geld op Datum van Voltooiing van het Aanbod, en (c) de kapitaalvermindering voor de creatie van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen (zie Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus) (d.i. het toegestaan kapitaal).</p>
	<p>Machtiging aan de raad van bestuur om eigen aandelen te verwerven, of in pand te nemen, met een maximum van twintig procent (20%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan tien procent (10%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels.</p> <p>Machtiging aan de raad van bestuur om, voor een duur van drie jaar vanaf de publicatie van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 23 november 2015, voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, wanneer deze verwerving of vervreemding nodig is om de Vennootschap te vrijwaren tegen een ernstig en dreigend nadeel. Deze machtiging is hernieuwbaar mits een beslissing van de algemene vergadering met inachtneming van de in artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen bepaalde vereisten inzake quorum en meerderheid.</p>

7.2.1.5 Kapitaal van de Vennootschap

Een tabel die een overzicht van de evolutie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bevat, is opgenomen in **Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus**.

7.2.2 STATUUT ALS OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

Xior Student Housing heeft het statuut van openbare GVV.

De gerelementeerde vastgoedvennootschap wordt in de GVV-Wetgeving gedefinieerd vanuit haar activiteit. Deze activiteit bestaat uit het ter beschikking stellen, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, van onroerende goederen aan gebruikers, en eventueel, binnen de daartoe bepaalde grenzen, het bezitten van "ander vastgoed" (aandelen in openbare vastgoedbevaks,

rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door bepaalde andere REIT's en vastgoedcertificaten). De GVV kan in dat kader alle activiteiten uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden. Zij stelt bij de uitoefening van haar activiteiten een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Een *openbare* GVV is een gerelementeerde vastgoedvennootschap waarvan de aandelen tot de verhandeling op een gerelementeerde markt toegelaten zijn en die financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbare aanbidding van aandelen.

Een GVV is onderworpen aan een strikt wettelijk regime. De Belgische wetgever heeft ervoor gezorgd dat de GVV een grote mate van transparantie biedt met betrekking tot haar activiteiten en verplicht dat ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, wordt uitgekeerd. Een GVV geniet bovendien van een bijzonder fiscaal regime.

De GVV is onderworpen aan het toezicht van de FSMA, alsook aan een specifieke reglementering. De voornaamste kenmerken van deze reglementering zijn de volgende:

- De GVV moet de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen.
- De aandelen van een openbare GVV moeten verplicht toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gerelementeerde markt en tenminste 30% van haar stemrechtverlenende effecten dient continu en permanent in het bezit te zijn van het publiek.
- De raad van bestuur van de GVV moet zo worden samengesteld dat de GVV conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. De toegelaten activiteiten van de GVV moeten in essentie beperkt blijven tot het ter beschikking stellen van onroerende goederen aan gebruikers en het bezit van "ander vastgoed" (in de zin van artikel 4 van de GVV-Wet), zoals hierboven nader beschreven.
- Ze moet strikte regels op het vlak van belangenconflicten en interne controlestructuren naleven.
- De GVV mag niet optreden als bouwpromotor, behalve als dit occasioneel gebeurt.
- De portefeuille moet worden geboekt tegen marktwaarde (onder IFRS); de GVV mag haar vastgoed niet afschrijven.
- Het vastgoedpatrimonium van de GVV wordt zowel periodiek (per kwartaal) als op *ad hoc* basis (bijvoorbeeld als de GVV aandelen uitgeeft of tot een fusie overgaat) gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast. Na afloop van deze periode mag hij dit vastgoed pas weer waarderen nadat een periode van drie jaar verstreken is na afloop van de vorige periode.

- Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige schuldratio van de GVV niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 23 van het GVV-KB.
- De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldlast van de GVV en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de GVV, overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB.
- Het geven van zekerheden, is enkel toegestaan in het kader van de financiering van de vastgoed-activiteiten van de Vennootschap of de groep, en is beperkt tot 50% van de totale Reële Waarde van het geconsolideerd vastgoed en, per bepaald bezwaard vastgoed, tot 75% van de waarde van dat bezwaard vastgoed.
- De GVV diversifieert haar beleggingen zodanig dat de risico's op passende wijze zijn gespreid. In principe mag de GVV geen "vastgoedgeheel" aanhouden dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa vertegenwoordigt.
- Ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.
- Er is een roerende voorheffing van 25% bij de uitkering van het dividend die bevrijdend is voor een aantal belastingplichtigen (zie echter *Hoofdstuk 6.1.10.3.3 van dit Prospectus*).
- De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop, verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) van de GVV zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. De GVV is weliswaar onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, maar slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (i) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 309% op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

7.2.3 SAMENSTELLING VAN HET VERMOGEN VAN DE VENNOOTSCHAP

De Promotor heeft een vastgoedportefeuille uitgebouwd bestaande uit studentenvastgoed (en winkelvastgoed) dat zij via diverse vastgoedvennootschappen in België en Nederland aanhoudt.

Op Datum van dit Prospectus bestaat het vermogen van de Vennootschap enkel uit financiële middelen. Ingevolge de verwezenlijking van de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies, de Vastgoedovernames en de Aandelenovernames, zoals hieronder beschreven, zal de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod beschikken over een vastgoedportefeuille bestaande uit 48 panden (de "Initiële Vastgoedportefeuille") (er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 8.3.2.2 van dit Prospectus*, in verband met het pand gelegen te Viaductdam 104 (Antwerpen)). De Vennootschap is tevens vaste verbintenissen aangegaan (onder bepaalde voorwaarden) voor de verwerving van drie panden na de Datum van Voltooiing van het Aanbod (de "Post-IPO Acquisities"; de vastgoedportefeuille die wordt

verworven in het kader van de Post-IPO Acquisities wordt samen met de Initiële Vastgoedportefeuille, de "Globale Vastgoedportefeuille" genoemd). Het vastgoed dat deel zal uitmaken van de Globale Vastgoedportefeuille wordt uitvoerig beschreven in *Hoofdstuk 8.3.2.1 van dit Prospectus*. Hieronder wordt de samenstelling van de Globale Vastgoedportefeuille beschreven (er wordt in het kader van de verwerving van bepaalde panden tevens verwezen naar *Hoofdstuk 14 van dit Prospectus* met betrekking tot transacties met verbonden partijen).

7.2.3.1 De Grensoverschrijdende Fusie

7.2.3.1.1 Beschrijving te verwerven vastgoed

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal een deel van het Nederlandse vastgoed (aangehouden via Nederlandse vennootschappen) rechtstreeks worden verworven door Xior Student Housing, door middel van een transactie bestaande uit drie stappen:

- De Nederlandse vennootschappen gaan over tot een fusie door overneming, waarbij de twee dochtervennootschappen van Xior NL, DHNL-Building B.V en MNL-Building B.V. worden opgeslorpt door Xior NL;
- De aandeelhouders van Xior NL brengen hun aandelen in Xior NL in Xior Student Housing;
- Xior Student Housing en Xior NL gaan over tot een met een grensoverschrijdende fusie door overneming gelijkgestelde verrichting, waarbij Xior NL wordt opgeslorpt door Xior Student Housing (met een vaste inrichting in Nederland).

Als gevolg van de Grensoverschrijdende Fusie verworft de Vennootschap vier panden, gelegen te Eisenhowerlaan 146, Eisenhowerlaan 148, Eisenhowerlaan 150 (Den Haag) en de Vijverdalseweg 2 (Maastricht).

7.2.3.1.2 Juridische beschrijving

i. Fusie Nederlandse vastgoedvennootschappen

Op de dag voor de Datum van Voltooiing van het Aanbod zal Xior NL overgaan tot een fusie door overneming van DHNL-Building B.V. en MNL-Building B.V., die zich zal voltrekken op Datum Van Voltooiing van het Aanbod onmiddellijk na 0.00 uur a.m.) (de "Nederlandse Fusies").

Als gevolg van de voltrekking van de Nederlandse Fusies zal Xior NL alle activa en passiva van DHNL-Building B.V. en MNL-Building B.V. verwerven.

In het kader van de Nederlandse Fusies zal Xior NL geen aandelen uitgeven aan de aandeelhouder van DHNL-Building B.V. en MNL-Building B.V. (zijnde Xior NL).

ii. Inbreng van de aandelen Xior NL in Xior Student Housing

Met het oog op de verwerving door de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod van de aandelen Xior NL hebben alle aandeelhouders van Xior NL zich ertoe verbonden om voor een totaalbedrag van EUR 3.256.783,01 in te schrijven op de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in natura van hun respectieve aandelen in Xior NL, overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen (de "Aandeleninbreng"). De voltrekking van de Aandeleninbreng werd onderworpen aan de Opschortende Voorwaarde. De

Aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Aandeleninbreng zijn onderworpen aan de *lock-up* verplichting (zie **Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus**). Aloxe NV ontvangt 70% van de Aandelen uitgegeven in het kader van de Aandeleninbreng, de minderheidsaandeelhouder 30%. De Aandeleninbreng zal gebeuren aan netto-actiefwaarde, gebaseerd op de conventionele vastgoedwaarde en gecorrigeerd voor de latente meerwaarde op het vastgoed.

De Commissaris heeft een bijzonder verslag opgemaakt overeenkomstig artikel 602 W.Venn., ter controle van de beschrijving van de in te brengen Xior NL aandelen en de door de raad van bestuur toegepaste waarderingsmethode met betrekking tot deze aandelen. Ingevolge haar controlewerkzaamheden, oordeelde de Commissaris in haar verslag onder meer dat (i) de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid en (ii) de voor de inbreng in natura weerhouden methode van waardering bedrijfseconomisch verantwoord is en dat de waardebeoordeling waartoe de methode van waardering leidt tenminste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

De raad van bestuur heeft in overeenstemming met artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen een bijzonder verslag goedgekeurd waarin hij uiteenzet waarom zowel de Aandeleninbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging in het belang zijn van de Vennootschap. Het bijzonder verslag van de raad van bestuur vermeldt dat niet wordt afgeweken van de conclusies vermeld in het bovenvermelde bijzonder verslag van de Commissaris.

De uitgifte van de aandelen door de Vennootschap naar aanleiding van de Aandeleninbreng zal beneden de fractiewaarde van de oude Aandelen gebeuren (zie de tabel onder **Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus**). Het bijzonder verslag dat de raad van bestuur heeft opgesteld in overeenstemming met artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen heeft, in overeenstemming met artikel 582 van het Wetboek van vennootschappen, tevens betrekking heeft op de uitgifteprijs en op de financiële gevolgen ervan voor de houders van de oude Aandelen (i.e. vóór de verwezenlijking van de Aandeleninbreng). De Commissaris heeft een bijzonder verslag opgemaakt overeenkomstig datzelfde artikel 582 van het Wetboek van vennootschappen, waarin deze heeft verklaard dat de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens getrouw zijn en voldoende om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Teneinde de voorgenomen Aandeleninbreng te verwezenlijken, zal bij de realisatie van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap, bij akte te verlijden voor notaris Peter Timmermans, notaris te Antwerpen, een besluit worden genomen tot de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap beneden fractiewaarde met EUR 3.256.783,01 bij wijze van inbreng in natura van alle aandelen in Xior NL. Ter vergoeding van de Aandeleninbreng zullen aan de aandeelhouders van Xior NL in totaal 130.270 nieuwe Aandelen in de Vennootschap worden uitgegeven.

Als gevolg van de voltrekking van de Aandeleninbreng zal het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap worden verhoogd met EUR 3.256.783,01 en zal de Vennootschap de enige aandeelhouder worden van Xior NL.

iii. Grensoverschrijdende Fusie

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal Xior Student Housing (als overnemende vennootschap), onmiddellijk volgend op de verwezenlijking van de Aandeleninbreng, overgaan tot een met een grensoverschrijdende fusie door overname gelijkgestelde verrichting met Xior NL (als overgenomen vennootschap) (de "**Grensoverschrijdende Fusie**").

Met het oog op de verwerving door de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod van het vastgoed vermeld onder **Hoofdstuk 7.2.3.1 van dit Prospectus**, heeft de Vennootschap op 21 oktober 2015 een fusievoorstel in het kader van de Grensoverschrijdende Fusie door overname met Xior NL, goedgekeurd waarbij deze Grensoverschrijdende Fusie op Datum van dit Prospectus onderworpen is aan (i) de Aandeleninbreng en (ii) de vervulling van de Opschortende Voorwaarde.

Op haar beurt keurde het bestuursorgaan van Xior NL het fusievoorstel in het kader van de voorgenomen Grensoverschrijdende Fusie goed.

Het fusievoorstel met het oog op de Grensoverschrijdende Fusie werd overeenkomstig artikel 772/7 W.Venn. neergelegd op de griffie van de bevoegde Rechtbank van Koophandel op 22 oktober 2015 voor de Vennootschap enerzijds en overeenkomstig artikel 2:314 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek neergelegd ten kantore van het handelsregister van de Kamers van Koophandel op 27 oktober 2015 voor Xior NL anderzijds. Dit fusievoorstel werd gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 4 november 2015 voor de Vennootschap. Op 30 oktober 2015 hebben de Vennootschap en Xior NL in de Nederlandse Staatscourant overeenkomstig artikel 2:333e lid 1 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek aankondiging gedaan van de Grensoverschrijdende Fusie en op 29 oktober 2015 hebben de Vennootschap en Xior NL overeenkomstig artikel 2:314 lid 3 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek in Dagblad Trouw aangekondigd dat de fusiestukken zijn neergelegd of raadpleegbaar zijn.

Teneinde de voorgenomen Grensoverschrijdende Fusie te verwezenlijken, zullen bij de realisatie van (a) de Aandeleninbreng en (b) de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod (i) een besluit tot grensoverschrijdende fusie worden genomen door de Vennootschap, bij akte te verlijden voor notaris Peter Timmermans, notaris te Antwerpen, en (ii) een besluit tot grensoverschrijdende fusie worden genomen door Xior NL, bij akte te verlijden voor notaris Daan ter Braak, notaris te Amsterdam (Nederland).

Aangezien de Vennootschap, bij de realisatie van de Aandeleninbreng, houdster zal zijn van alle aandelen van Xior NL en de Grensoverschrijdende Fusie tussen de Vennootschap en Xior NL zal worden verwezenlijkt via de vereenvoudigde procedure die van toepassing is bij met grensoverschrijdende fusies gelijkgestelde verrichtingen, zal op Datum van Voltooiing van het Aanbod het eigen vermogen van de Vennootschap niet toenemen naar aanleiding van de verwezenlijking van de Grensoverschrijdende Fusie tussen de Vennootschap en Xior NL. Als gevolg van de voltrekking van de Grensoverschrijdende Fusie zal de Vennootschap alle activa en passiva van Xior NL verwerven.

In het kader van de Grensoverschrijdende Fusies zal de Vennootschap geen aandelen uitgeven aan de aandeelhouder van Xior NL (zijnde de Vennootschap zelf).

De overeenkomsten met betrekking tot de Aandeleninbreng voorzien in gebruikelijke garanties en waarborgen onder meer inzake eigendom, vergunningen, bodem en fiscale aangelegenheden.

7.2.3.2 De Zusterfusies

7.2.3.2.1 Beschrijving te verwerven vastgoed

De Xior groep bestaat op Datum van dit Prospectus uit diverse vastgoedvennootschappen in België en Nederland. Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal ook het Belgische en het overige deel van het Nederlandse vastgoed (aangehouden door Belgische vennootschappen) worden verworven door Xior Student Housing door middel van een transactie bestaande uit twee stappen:

- Bimmoc BVBA en B.Student NV gaat over tot een met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting, waarbij de dochtervennootschap van Bimmoc BVBA, B.Student NV, wordt opgeslorpt door Bimmoc BVBA;
- diverse fusies door overneming, waarbij de betrokken Belgische vastgoedvennootschappen (met uitzondering van B.Student NV, die al zal zijn opgeslorpt door Bimmoc BVBA) worden opgeslorpt door Xior Student Housing.

Als gevolg van de voltrekking van de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie) verwerft de Vennootschap in totaal negentien (19) panden, m.n. panden gelegen te Kipdorpevest 49, Frankrijklei 62, Klapdorp 4-6, Kipdorpevest 40-42 (parkeerplaatsen) (Antwerpen); Brusselsepoortstraat 89, Voskenslaan 58, Oude Beestenmarkt 11 / Zilverenberg 16 (Gent); Frederik Lintsstraat 148-150, Strijdersstraat 66, Ierse Predikherenstraat 17-19, St-Annastraat 13, Brusselsestraat 244, Ravenstraat 40, Kapucijnenvoer 34, Diestsevest 85, Jansenijsstraat 38, Minderbroedersstraat 19 en Minderbroedersstraat 21 (Leuven), en het Ontvoeringsplein 6 (Mechelen).

7.2.3.2.2 Juridische beschrijving

i. Moeder-dochterfusie

De dag voor Datum van Voltooiing van het Aanbod zal Bimmoc BVBA (als overnemende vennootschap) overgaan tot een met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting met B.Student NV (als overgenomen vennootschap) (de **“Moeder-dochterfusie”**).

Als gevolg van de voltrekking van de Moeder-dochterfusie zal Bimmoc BVBA alle activa en passiva van B.Student NV verwerven.

In het kader van de Moeder-dochterfusie zal Bimmoc BVBA geen aandelen uitgeven aan de aandeelhouder van B.Student NV (zijnde Bimmoc BVBA zelf).

ii. Zusterfusies

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal Xior Student Housing, volgend op de verwezenlijking van de Moeder-dochterfusie, overgaan tot de een fusie door overneming met, respectievelijk, BC Retail BVBA, Beltis BVBA, Bimmoc BVBA, F-Building NV, G-Building BVBA, Gulden Arent BVBA, H-Building BVBA, Xiber BVBA en Xigent BVBA (de **“Zustervennootschappen”** of elk individueel een **“Zuster-vennootschap”**) (de **“Zusterfusies”**).

Met het oog op de verwerving door de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod van het vastgoed vermeld onder **Hoofdstuk 7.2.3.2.1 van dit Prospectus**, heeft de Vennootschap op 21 oktober 2015 negen fusievoorstellen in het kader van de Zusterfusies goedgekeurd waarbij elke Zusterfusie onderworpen is aan de vervulling van de Opschortende Voorwaarde.

Op hun beurt keurden de respectieve bestuursorganen van de Zustervennootschappen (in totaal) negen fusievoorstellen in het kader van de voorgenomen Zusterfusies goed.

Deze fusievoorstellen werden overeenkomstig de artikelen 693 van het Wetboek van vennootschappen neergelegd op de griffie van de bevoegde Rechtbank van Koophandel op 22 oktober 2015. Deze fusievoorstellen werden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 4 november 2015.

Teneinde de voorgenomen Zusterfusies te verwezenlijken, zullen bij de realisatie van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod (i) negen besluiten tot fusie en tot de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap met in totaal EUR 23.328.937,02 worden genomen door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap, bij akte te verlijden voor notaris Peter Timmermans, notaris te Antwerpen, en (ii) een besluit tot fusie worden genomen door de buitengewone algemene vergadering van elk van de Zustervennootschappen, bij akte te verlijden voor notaris Peter Timmermans, notaris te Antwerpen. Als gevolg van de voltrekking van de Zusterfusies zal de Vennootschap alle activa en passiva van de Zustervennootschappen verwerven.

Ter vergoeding van de Zusterfusies zullen aan de aandeelhouder van de Zustervennootschappen (zijnde Aloxe NV) in totaal 933.153 nieuwe Aandelen in de Vennootschap worden uitgegeven.

De overeenkomsten met betrekking tot de Zusterfusies voorzien in gebruikelijke garanties en waarborgen onder meer inzake eigendom, vergunningen, bodem en fiscale aangelegenheden.

7.2.3.3 De Overnamefusies

7.2.3.3.1 Beschrijving te verwerven vastgoed

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de Vennootschap twee panden verwerven te Gent door middel van een fusie door overneming, waarbij de betrokken vennootschappen (PC Technologies BVBA en 13 O’Clock Hostel Ghent BVBA) worden opgeslorpt door Xior Student Housing (de **“Overnamefusies”**).

Als gevolg van de voltrekking van de Overnamefusies verwerft de Vennootschap twee panden, gelegen te Sint-Pietersnieuwstraat 186 en Universiteitsstraat 13 (Gent).

7.2.3.3.2 Juridische beschrijving

Met het oog op de verwerving door de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod van het vastgoed vermeld onder **Hoofdstuk 7.2.3.3.1 van dit Prospectus**, heeft de Vennootschap op 21 oktober 2015 twee fusievoorstellen in het kader van de fusie door overneming met PC Technologies en 13 O’Clock Hostel Ghent, goedgekeurd waarbij elke Overnamefusie op Datum van dit Prospectus onderworpen is aan de vervulling van de Opschortende Voorwaarde.

Op hun beurt keurden de respectieve bestuursorganen van PC Technologies en 13 O’Clock Hostel Ghent (in totaal) twee fusievoorstellen in het kader van de Overnamefusies goed.

Deze fusievoorstellen werden overeenkomstig de artikelen 693 van het Wetboek van vennootschappen neergelegd op de griffie van de bevoegde Rechtbank van Koophandel op 22 oktober 2015. Deze fusievoorstellen werden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 4 november 2015.

Teneinde de voorgenomen Overnamefusies te verwezenlijken, zullen bij de realisatie van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod (i) twee besluiten tot fusie en tot de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap met in totaal EUR 3.696.060,09 worden genomen door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap, bij akte te verlijden voor notaris Peter Timmermans, notaris te Antwerpen, en (ii) een besluit tot fusie worden genomen door de respectieve buitengewone algemene vergadering van PC Technologies en 13 O’Clock Hostel Ghent, bij akte te verlijden voor notaris Peter Timmermans, notaris te Antwerpen. Als gevolg van de voltrekking van de Overnamefusies zal de Vennootschap alle activa en passiva van PC Technologies en 13 O’Clock Hostel Ghent verwerven.

Ter vergoeding van de Overnamefusies zullen aan de aandeelhouders van PC Technologies en 13 O'Clock Hostel Ghent 147.841 nieuwe Aandelen in de Vennootschap worden uitgegeven.

De overeenkomst met betrekking tot de Overnamefusies voorziet in gebruikelijke garanties en waarborgen onder meer inzake eigendom, vergunningen, bodem en fiscale aangelegenheden.

7.2.3.4 De Vastgoedovernames

7.2.3.4.1 Beschrijving te verwerven vastgoed

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de Vennootschap eveneens een aantal panden verwerven door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld (de "**Vastgoedovernames**").

Als gevolg van de Vastgoedovernames verwerft de Vennootschap tien panden gelegen te Italiëlei 80-82⁶ en Viaductdam 104 (Antwerpen), Hoogstraat 33/37 (Gent), Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5 (Breda, Nederland), Nieuwlandstraat 1/1a, Mariastraat 27a/b/c, Kapelhof 31 - Heuvelstraat 126, Korenbloemstraat 42/44a, en Enschtotsestraat 78-84 (Tilburg, Nederland) en Wycker Grachtstraat 2-2A.

7.2.3.4.2 Juridische beschrijving

De Vennootschap is als koper partij bij een aantal koop-verkoopovereenkomsten met het oog op de verwerving tegen betaling in geld van de tien panden vermeld onder *Hoofdstuk 7.2.3.4.1 van dit Prospectus* (gezamenlijk de "**Koopovereenkomsten**"):

- i. een Koopovereenkomst tot overdracht van het vastgoed gelegen te Italiëlei 80-82 (Antwerpen), voor een bedrag gelijk aan EUR 2.280.000 (exclusief kosten);
- ii. een Koopovereenkomst tot overdracht van het vastgoed gelegen te Viaductdam 104 (Antwerpen), voor een bedrag gelijk aan EUR 3.400.000 (exclusief kosten);
- iii. een Koopovereenkomst tot overdracht van het vastgoed gelegen te Hoogstraat 33/37 (Gent), voor een bedrag gelijk aan EUR 2.400.000 (exclusief kosten);
- iv. een Koopovereenkomst tot overdracht van het vastgoed gelegen te Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5 (Breda, Nederland), Nieuwlandstraat 1/1a, Mariastraat 27a/b/c, Kapelhof 31, Korenbloemstraat 42, en Enschtotsestraat 78-84 (Tilburg, Nederland), voor een bedrag gelijk aan EUR 10.400.000 (exclusief kosten); en
- v. een Koopovereenkomst tot overdracht van het vastgoed gelegen te Wycker Grachtstraat 2 - 2A (Maastricht, Nederland), voor een bedrag gelijk aan EUR 950.000 (exclusief kosten).

De voltrekking van deze Koopovereenkomsten werd onderworpen aan de Opschortende Voorwaarde, met uitzondering van het pand gelegen te Hoogstraat 33/37 (Gent). De betrokken panden zullen bijgevolg pas overgedragen worden aan de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod eenmaal de Opschortende Voorwaarde vervuld is, met uitzondering van het pand gelegen te Hoogstraat 33/37 (Gent), dat hoe dan ook zal worden overgenomen op de verwachte Datum van Voltooiing van het Aanbod, ongeacht of de Opschortende Voorwaarde al dan niet wordt vervuld.

⁶ De Vennootschap heeft wat dit pand betreft, vastgesteld dat een aantal stedenbouwkundige en andere inbreuken werden gepleegd. Alle werken om deze inbreuken te remediëren werden uitgevoerd en de nodige regularisatievergunningen werden aangevraagd.

Om deze aankopen te financieren zal de Vennootschap gebruik maken van de opbrengst van het Aanbod Nieuwe Aandelen, gecombineerd met de nieuwe bankfinancieringen (zie *Hoofdstuk 5.4 van dit Prospectus*).

De Koopovereenkomsten voorzien in gebruikelijke garanties en waarborgen, onder meer inzake de eigendom, vergunningen en bodem.

7.2.3.5 De Aandelenovernames

7.2.3.5.1 Beschrijving te verwerven vastgoedvennootschappen

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de Vennootschap eveneens 100% van de aandelen in drie vastgoedvennootschappen verwerven door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld (de "**Aandelenovernames**").

Als gevolg van de Aandelenovernames verwerft de Vennootschap dertien panden gelegen te Frankrijk-lei 70 (Antwerpen) en de Havermarkt 31-33 (Hasselt) (Retail Design BVBA), Windmolenveldstraat 88/Tiensestraat 184, Tiensestraat 251, Mechelsestraat 77, Brusselsestraat 242, Brusselsestraat 182, Justus Lipsiusstraat 9, Bondgenotenlaan 74, Bogaardenstraat 11, Arendstraat 11, Frederik Lintsstraat 9, en Diestsestraat 143 (Leuven) (Karibu Invest BVBA/Kwartma BVBA).

7.2.3.5.2 Juridische beschrijving

De Vennootschap is als koper partij bij een aantal overeenkomsten met het oog op de verwerving tegen betaling in geld, van de aandelen in drie vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn van de dertien panden vermeld onder *Hoofdstuk 7.2.3.5.1 van dit Prospectus* (gezamenlijk de "**Aandelenovereenkomsten**"):

- i. een Aandelenovereenkomst tot overdracht van 100% van de aandelen in Retail Design BVBA, eigenaar van de panden gelegen te Frankrijk-lei 70 (Antwerpen), en Havermarkt 31-33 (Hasselt), voor een bedrag gelijk aan EUR 3.655.479;
- ii. een Aandelenovereenkomst tot overdracht van 100% van de aandelen in Karibu Invest BVBA, die tevens 100% eigenaar is van de vastgoedvennootschap Kwartma BVBA, eigenaar van de panden gelegen te Windmolenveldstraat 88/Tiensestraat 184, Tiensestraat 251, Mechelsestraat 77, Brusselsestraat 242, Brusselsestraat 182, Justus Lipsiusstraat 9, Bondgenotenlaan 74, Bogaardenstraat 11, Arendstraat 11, Frederik Lintsstraat 9, en Diestsestraat 143 (Leuven), voor een bedrag gelijk aan EUR 12.140.302.

De voltrekking van deze Aandelenovereenkomsten werd onderworpen aan de Opschortende Voorwaarde. De betrokken vastgoedvennootschappen zullen bijgevolg pas overgedragen worden aan de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod eenmaal de Opschortende Voorwaarde vervuld is.

Om deze aankopen te financieren zal de Vennootschap gebruik maken van de opbrengst van het Aanbod Nieuwe Aandelen, gecombineerd met de nieuwe bankfinancieringen (zie *Hoofdstuk 5.4 van dit Prospectus*). De Aandelenovereenkomsten voorzien in gebruikelijke garanties en waarborgen, onder meer inzake eigendomstitels, de staat van de activa, vergunningen, bodem en fiscale aangelegenheden. Bovendien voorzien deze Aandelenovereenkomsten dat de verkopende aandeelhouders dat tussen de ondertekening van de Aandelenovereenkomsten en de eigenlijke overdracht van de relevante aandelen de activiteiten van de betrokken vennootschap zullen worden uitgevoerd in *going concern*.

7.2.3.6 De Post-IPO Acquisities

7.2.3.6.1 Beschrijving te verwerven vastgoed

Naast de hierboven beschreven verwervingen van vastgoed(vennootschappen) op Datum van Voltooiing van het Aanbod, heeft de Vennootschap tevens vaste verbintenissen aangegaan (onder bepaalde voorwaarden) voor de verwerving van drie panden, na Voltooiing van het Aanbod (de "Post-IPO Acquisities").

Als gevolg van de Post-IPO Acquisities, zal de Vennootschap drie panden verwerven gelegen te Parkstraat 137, Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11 (Leuven) en Ravenshoek 20/203 (Herent).

7.2.3.6.2 Juridische beschrijving

De Vennootschap is partij bij een aantal overeenkomsten waarbij zij verbindende verplichtingen is aangegaan (steeds onder voorbehoud van Voltooiing van het Aanbod) met het oog op de verwerving van de panden vermeld onder *Hoofdstuk 7.2.3.6.1 van dit Prospectus* (er wordt in het kader van de verwerving van bepaalde panden tevens verwezen naar *Hoofdstuk 14 van dit Prospectus* ("Transacties met verbonden partijen")):

- i. de verbintenis om over te gaan tot een fusie door overneming van Devimmo NV, een vennootschap die op Datum van dit Prospectus een zustervennootschap is van Xior Student Housing, en eigenaar is van het pand gelegen te Parkstraat 137 (Leuven). De inbrengwaarde zal bepaald worden op basis van het lagere bedrag van de Reële Waarde van het onroerend goed zoals geschat door de Vastgoeddeskundige per 30 september 2015, voor een bedrag van EUR 6.964.900 en de Reële Waarde van het onroerend goed zoals geschat door de vastgoeddeskundige (Stadim) binnen een periode van één maand voor de fusiedatum. Teneinde de ruilverhouding te bepalen zal voor de aandelenprijs van de nieuwe aandelen rekening gehouden worden met een aandelenprijs van 25,00 EUR. Momenteel wordt verwacht dat de fusiedatum 1 maart 2016 zal zijn. De nieuwe aandelen uitgegeven naar aanleiding van de fusie zullen delen in het resultaat en recht geven op winstdeling vanaf de fusiedatum. Wat de winst voor de betrokken nieuwe aandelen over het boekjaar 2016 betreft, zal deze winst pro rata temporis vanaf de fusiedatum tot en met de laatste dag van het boekjaar worden berekend. Op basis van de huidige ramingen, zullen naar aanleiding van de fusie met Devimmo NV 234.334 nieuwe aandelen worden uitgegeven; en
- ii. de verbintenis om over te gaan tot een fusie door overneming van CPG CVBA, een vennootschap die op Datum van dit Prospectus een zustervennootschap is van Xior Student Housing, en eigenaar is van de panden gelegen te Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11 (Leuven) en Ravenshoek 20/203 (Herent). De inbrengwaarde zal bepaald worden op basis van het lagere bedrag van de Reële Waarde van het onroerend goed zoals geschat door de Vastgoeddeskundige per 30 september 2015, voor een bedrag van EUR 3.009.700 en de Reële Waarde van het onroerend goed zoals geschat door de vastgoeddeskundige (Stadim) binnen een periode van één maand voor de fusiedatum. Teneinde de ruilverhouding te bepalen zal voor de aandelenprijs van de nieuwe aandelen rekening gehouden worden met een aandelenprijs van 25,00 EUR. Momenteel wordt verwacht dat de fusiedatum 1 augustus 2016 zal zijn. De nieuwe aandelen uitgegeven naar aanleiding van de fusie zullen delen in het resultaat en recht geven op winstdeling vanaf de fusiedatum. Wat de winst over het boekjaar 2016 betreft, zal deze winst voor de betrokken nieuwe aandelen pro rata temporis vanaf de fusiedatum tot en met de laatste dag van het boekjaar worden berekend. Op basis van de huidige ramingen, zullen naar aanleiding van de fusie met CPG CVBA 71.298 nieuwe aandelen worden uitgegeven.

Deze verbintenissen zijn beide onder de opschortende voorwaarde dat de voorgenomen fusie-voorzieningen niet tot gevolg zouden hebben dat de Promotor, ten gevolge hiervan, de drempel van 30% van de effecten met stemrecht van de Vennootschap zou overschrijden.

7.2.3.7 Dochtervennootschappen bij Voltooiing van het Aanbod

Ingevolge (i) de Aandelenovernames (zie *Hoofdstuk 7.2.3.5 van dit Prospectus*), zal de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod drie dochtervennootschappen (waarvan één onrechtstreekse dochtervennootschap) hebben die 100% (rechtstreeks c.q. onrechtstreeks) worden aangehouden door de Vennootschap, namelijk Karibu Invest BVBA, Kwartma BVBA en Retail Design BVBA. Deze vastgoedvennootschappen zullen in principe op middellange termijn worden opgeslorpt door de Vennootschap door middel van een fusie.

7.2.3.7.1 Karibu Invest BVBA

Karibu Invest werd opgericht op 4 september 2008. De vennootschap heeft op Datum van het Prospectus een kapitaal van EUR 18.600,00. Het ondernemingsnummer van de vennootschap is 0806.226.287.

Karibu Invest is eigenaar van negen panden gelegen te Leuven.

Bij beslissing van de algemene vergadering van 8 juni 2012 werd de zetel van de vennootschap verplaatst naar Naamsestraat 9, 3000 Leuven.

7.2.3.7.2 Kwartma BVBA

Kwartma werd opgericht als naamloze vennootschap op 2 januari 1990. Het kapitaal werd verminderd op 12 september 2012 om het te brengen op EUR 18.600,00. Kwartma is een onrechtstreekse dochtervennootschap van de Vennootschap, en wordt voor 100% aangehouden via Karibu Invest BVBA. Het ondernemingsnummer van de vennootschap is 0439.894.208.

Kwartma is eigenaar van twee panden gelegen te Leuven.

Bij beslissing van de algemene vergadering van 25 september 2012 werd de zetel van de vennootschap verplaatst naar Naamsestraat 9, 3000 Leuven.

7.2.3.7.3 Retail Design BVBA

Retail Design BVBA werd opgericht op 19 oktober 1994. Het kapitaal van de vennootschap bedraagt EUR 20.000,00. Het ondernemingsnummer van de vennootschap is 0453.609.810.

Retail Design is eigenaar van twee winkelvastgoedpanden gelegen te Antwerpen resp. Hasselt.

Retail Design staat tevens in voor het verstrekken van "vastgoeddiensten aan derden" in de zin van artikel 6 van de GVV-Wet. Van zodra Retail Design wordt opgeslorpt door de Vennootschap, zullen deze vastgoeddiensten worden overgedragen aan een andere bestaande c.q. op te richten vastgoeddochter van de Vennootschap.

Bij beslissing van de raad van bestuur van 7 augustus 2015 werd de zetel van de vennootschap verplaatst naar Mechelsesteenweg 34, bus 101, 2018 Antwerpen.

7.2.3.8 Financieringsovereenkomsten

7.2.3.8.1 Financieringsovereenkomsten verbonden aan de Initiële Vastgoedportefeuille

Op Datum van dit Prospectus zijn de vastgoedvennootschappen die de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal verwerven, partij bij een belangrijk aantal financieringsovereenkomsten. In het kader van deze financieringsovereenkomsten werden door deze vastgoedvennootschappen eveneens zekerheden toegekend, onder meer op onroerende goederen die op Datum van Voltooiing van het Aanbod deel zullen uitmaken van de Initiële Vastgoedportefeuille.

In het kader van de Aandelenovereenkomsten werd echter overeengekomen dat alle bestaande financieringsovereenkomsten zullen worden beëindigd, dat de uitstaande kredieten zullen worden afgelost en dat alle zekerheden die naar aanleiding van deze financieringsovereenkomsten op de onroerende goederen van de Initiële Vastgoedportefeuille werden gevestigd, zullen worden vrijgegeven bij de vervulling van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod.

Na de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, ingevolge waarvan de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies en de Aandelenovernames, zich zullen voltrekken, zal de Vennootschap, bijgevolg, geen bestaande financieringsovereenkomsten overnemen en zullen alle bestaande zekerheden die de onroerende goederen van de Initiële Vastgoedportefeuille op Datum van dit Prospectus bezwaren, op Datum van Voltooiing van het Aanbod worden vrijgegeven.

7.2.3.8.2 De Financieringsovereenkomsten

De Vennootschap zal uiterlijk op Datum van Voltooiing van het Aanbod partij worden bij twee financieringsovereenkomsten met ING België NV respectievelijk Belfius Bank NV, met het oog op het verkrijgen van de nodige fondsen (ten belope van maximaal EUR 110 miljoen) om de Initiële Vastgoedportefeuille te verwerven (in functie van het opgehaalde bedrag uit hoofde van het Aanbod en de groei van de Vennootschap te financieren (de "**Financieringsovereenkomsten**"). De Financieringsovereenkomsten zijn onderworpen aan de Opschortende Voorwaarde. Hoewel alle voorwaarden en modaliteiten van de Financieringsovereenkomsten reeds werden overeengekomen tussen de Vennootschap en ING België NV, respectievelijk Belfius Bank NV, zal de eigenlijke financiering pas worden verleend op Datum van Voltooiing van het Aanbod, namelijk eenmaal de Opschortende Voorwaarde is vervuld. Concreet zal ING België NV na vervulling van de Opschortende Voorwaarde EUR 66 miljoen ter beschikking stellen en Belfius Bank NV EUR 44 miljoen. De belangrijkste covenants die de Vennootschap zal moeten respecteren, betreffen het naleven van een LTV ratio (loan to value *i.e.* openstaand kredietbedrag t.o.v. de waarde van de vastgoedportefeuille) die steeds kleiner moet zijn dan 55% en een interest coverage ratio die groter moet zijn dan 2,5.

Overeenkomstig het GVV-KB (i) mag de geconsolideerde en de enkelvoudige Schuldgraad van een openbare GVV niet meer dan 65% van de geconsolideerde en van de enkelvoudige activa bedragen op het ogenblik waarop een lening wordt afgesloten (zie artikel 23 van het GVV-KB) en (ii) mogen de jaarlijkse financiële lasten die verbonden zijn aan deze schuldenlast op geen enkel moment hoger zijn dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de GVV (zie artikel 25 van het GVV-KB). Hierbij wordt geen rekening gehouden met de bedragen die de Vennootschap verschuldigd is voor de betaling van de verwerving van vastgoed, voor zover deze binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de Schuldgraad van de Vennootschap 50,46% bedragen indien het bedrag van de kapitaalverhoging van de Vennootschap ingevolge het Aanbod Nieuwe Aandelen gelijk is aan het minimumbedrag van EUR 71.488.750,00 (inclusief uitgiftepremie) en 43,94% bedragen indien het bedrag van de kapitaalverhoging van de Vennootschap ingevolge het Aanbod Nieuwe Aandelen gelijk is aan het maximumbedrag van EUR 84.325.400,00 (inclusief uitgiftepremie).



Kipdorpvest
ANTWERPEN

7.3

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

7.3.1 MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN AANDELEN

Op Datum van dit Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 1.250.000,00, verdeeld in 42.500 Aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/42.500^{ste} van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal is volledig en onvoorwaardelijk geplaatst en is integraal volgestort.

7.3.2 HISTORISCHE EVOLUTIE VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Bij de oprichting van de Vennootschap werd het kapitaal vastgesteld op EUR 20.000,00 vertegenwoordigd door 200 Aandelen die meteen volledig werden volgestort in geld.

Bij de omzetting van de Vennootschap in een naamloze vennootschap werd het kapitaal verhoogd tot EUR 1.250.000,00 vertegenwoordigd door 12.500 Aandelen, die volledig volgestort zijn in geld.

Op 23 november 2015 werden de Aandelen gesplitst zodat er op dat moment in totaal 42.500 Aandelen waren. Op Datum van dit Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 1.250.000,00, vertegenwoordigd door 42.500 Aandelen.

Op de dag voor de Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de Moeder-dochterfusie, welke beschreven staat in *Hoofdstuk 7.2.3.2.2 van dit Prospectus*, plaatsvinden.

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zullen de Nederlandse Fusies, de Zusterfusies, Aandeleninbreng, de Grensoverschrijdende Fusie, en de Overnamefusies, welke beschreven staan in *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*, plaatsvinden.

Onmiddellijk volgend op de Zusterfusies, de Aandeleninbreng, en de Overnamefusies zal een kapitaalverhoging plaatsvinden beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld ten belope van een totaalbedrag van minimum EUR 71.488.750,00 en van maximum EUR 84.325.400,00 (inclusief uitgiftepremie) (tegen uitgifte van de Nieuwe Aandelen; hierin is met andere woorden de opbrengst van de Bestaande Aandelen niet inbegrepen). Ten gevolge van deze kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld zal de Vennootschap de Nieuwe Aandelen uitgeven (zie *Hoofdstuk 6.2.2 van dit Prospectus*).

Deze kapitaalverhoging zal op haar beurt onmiddellijk gevolgd worden door een vermindering van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap, mits de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, voor de creatie van een reserve ter dekking van voorzienbare verliezen, met een bedrag van EUR 6.960.638,39.

Onderstaande tabel geeft de (verwachte) evolutie weer van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in de veronderstelling dat het Aanbod voor het maximum bedrag van EUR 87.836.650 wordt onderschreven.

Datum akte	Omschrijving	Vroeger kapitaal (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal Aandelen	Nieuw aantal Aandelen	Fractie Waarde (EUR)
10 maart 2014	Oprichting vennootschap	-	20.000,00	-	200	100,00
23 september 2015	Kapitaalverhoging	20.000,00	1.250.000,00	200	12.500	100,00
23 november 2015	Aandelensplitsing	1.250.000,00	1.250.000,00	12.500	42.500	29,41
11 december 2015	De Zusterfusies	1.250.000,00	24.578.937,02	42.500	975.653	25,19
11 december 2015*	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937,02	27.835.720,03	975.653	1.105.923	25,17
11 december 2015*	De Overnamefusies	27.835.720,03	31.531.780,11	1.105.923	1.253.764	25,15
11 december 2015*	Kapitaalverhoging ⁷ beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld voor de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	31.531.780,11	90.242.678,39	1.253.764	4.626.780	19,50
11 december 2015*	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678,39	83.282.040,00	4.626.780	4.626.780	18,00

* verwachte datum

⁷ Opbrengst van het Aanbod Nieuwe Aandelen van EUR 84.325.400,00 wordt voor een bedrag van EUR 58.710.898,28 toegewezen aan kapitaal en EUR 25.614.501,72 aan uitgiftepremies.

7.4

SAMENVATTING VAN DE BELANGRIJKSTE BEPALINGEN IN DE AKTE VAN oprichting EN DE STATUTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

7.4.1 MAATSCHAPPELIJK DOEL

Het maatschappelijk doel van de Vennootschap is opgenomen in artikel 4 van de statuten, en bepaalt dat de Vennootschap als uitsluitend doel heeft (x) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers, en (y) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet.

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

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

De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen:

- i. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- ii. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend, tenzij indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs, in welk geval deze activiteit als hoofdactiviteit mag worden uitgeoefend;

- iii. activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap;
- iv. als bijkomende of tijdelijke activiteit, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van een zicht- of termijn deposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument;
- v. hypotheek of andere persoonlijke of zakelijke zekerheden stellen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- vi. kredieten aangaan en kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- vii. verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

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

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, (partiële) splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, lidmaatschap, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in (of lid te zijn van) alle bestaande of op te richten vennootschappen, ondernemingen of verenigingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig of aanvullend is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar maatschappelijk doel.

7.4.2 BEPALINGEN INZAKE DE BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE OF TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN

De onderstaande secties inzake het bestuur van de Vennootschap zijn een samenvatting van de bepalingen opgenomen in de artikelen 13 tot en met 22 van de statuten van de Vennootschap.

7.4.2.1 Benoeming en ontslag van de bestuurders

De Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur. De raad van bestuur telt minstens vijf bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die (volgens de statuten) voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en die te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. In de praktijk werden de bestuurders benoemd voor een periode van vier jaar, overeenkomstig de Corporate Governance Code van 2009.

Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar.

Aloxe NV (of haar Opvolgers) heeft (respectievelijk hebben gezamenlijk) het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de Vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de Vennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving. De raad van bestuur telt ten minste drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. De raad van bestuur telt ten minste drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

De bestuurders moeten permanent beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid zoals bepaald in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

In geval van een vacature in de raad van bestuur, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig de vacature op te vullen tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan. Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

Elke bestuurder is verplicht om na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijs in zijn vervanging kan worden voorzien.

Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 9.3.1.2 van dit Prospectus* waar een beschrijving wordt gegeven van de samenstelling van de raad van bestuur van de Vennootschap op Datum van dit Prospectus.

7.4.2.2 Beraadslaging

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe raad van bestuur worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Wanneer gerechtvaardigd door dringende noodzakelijkheid en door het vennootschapsbelang, kan een beslissing worden aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders. Deze procedure mag echter niet worden gebruikt voor de goedkeuring van de jaarrekeningen en voor het toegestaan kapitaal.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij zich te richten naar het bepaalde in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen. De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de artikelen 37-38 van de GVV-Wet naleven.

Onder voorbehoud van wat hierna is bepaald, worden besluiten van de raad van bestuur bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen genomen.

Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur is het voorstel verworpen.

7.4.2.3 Bezoldiging

De opdracht van bestuurder is bezoldigd. De vergoeding van de bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering. De leden van de raad van bestuur hebben recht op terugbetaling van de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht.

Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 9.5.1 van dit Prospectus* waar een beschrijving wordt gegeven van de bezoldiging toegekend aan de bestuurders in overeenstemming met artikel 35 van de GVV-Wet.

7.4.2.4 Effectieve leiding en dagelijks bestuur

De effectieve leiding over de Vennootschap dient te worden toevertrouwd aan ten minste twee personen, die moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid, en moeten voldoen aan de door de GVV-Wetgeving gestelde vereisten. De GVV-Wetgeving voorziet dat dit ten minste twee natuurlijke personen dienen te zijn. Zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-Wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de Vennootschap opdragen aan één of meer bestuurders die de titel van gedelegeerd bestuurder zullen voeren.

In geval van delegatie van het dagelijks bestuur bepaalt de raad van bestuur de vergoeding die aan deze opdracht is verbonden.

Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 9.3.2.2 van dit Prospectus* waar een beschrijving wordt gegeven van de effectieve leiders van de Vennootschap op Datum van dit Prospectus.

7.4.2.5 Externe vertegenwoordigingsmacht

De Vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd door twee bestuurders.

De Vennootschap is op het vlak van het dagelijks bestuur geldig vertegenwoordigd door één gedelegeerd bestuurder.

7.4.2.6 Bijzondere volmachten

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen.

De gevolmachtigden verbinden de Vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur in geval van overdreven volmacht.

Een gedelegeerd bestuurder kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen.

7.4.2.7 Comités

De raad van bestuur voert overeenkomstig artikel 526bis, §3 en artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen als geheel de aan het auditcomité respectievelijk remuneratiecomité toegewezen taken uit, met dien verstande dat de raad van bestuur in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité zal oprichten zodra de Vennootschap niet langer voldoet aan de criteria gesteld in artikel 526bis, §3 van het Wetboek van vennootschappen, respectievelijk artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen.

De raad van bestuur kan een directiecomité (in overeenstemming met de bepalingen van artikel 524bis van het Wetboek van vennootschappen) of een uitvoerend comité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het comité, de voorwaarden voor de aanstelling van zijn leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.

Onverminderd artikel 22.1 en 22.2 van de statuten van de Vennootschap, kan de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 522 van het Wetboek van vennootschappen, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals bijvoorbeeld een strategisch comité of een benoemingscomité. De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

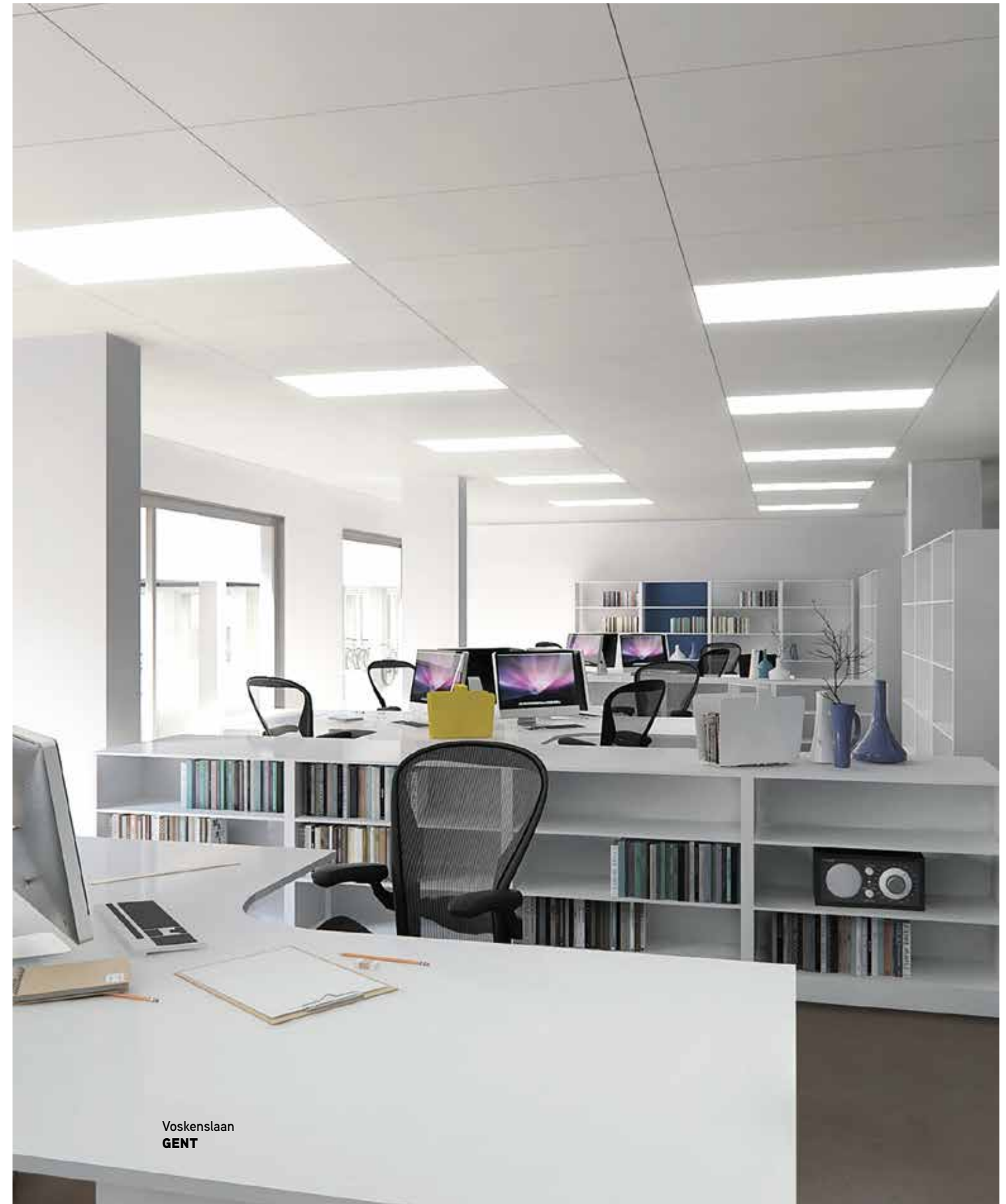
7.4.3 BEPALINGEN INZAKE RECHTEN EN BEPERKINGEN VERBONDEN AAN DE AANDELEN

De Vennootschap heeft slechts één soort van Aandelen uitgegeven, waaraan de wettelijke bepaalde rechten verbonden zijn.

7.4.4 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.

Daarenboven dient elk ontwerp tot wijziging van de statuten voorafgaand te worden goedgekeurd door de FSMA.



Voskenslaan
GENT

7.4.5 BEPALINGEN INZAKE DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

De onderstaande secties inzake de algemene vergadering van aandeelhouders zijn een samenvatting van de bepalingen opgenomen in de artikelen 24 tot en met 32 van de statuten van de Vennootschap.

7.4.5.1 De algemene vergadering

De algemene vergadering vertegenwoordigt de algemeenheid van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

De algemene vergadering wordt gehouden op de maatschappelijke zetel of op het adres aangeduid in de oproepingsbrief.

De jaarvergadering wordt ieder jaar gehouden op de derde donderdag van de maand mei om tien uur of, indien deze dag een wettelijke feestdag is, op de daaropvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur.

7.4.5.2 Bijeenroeping

De raad van bestuur en de commissaris kunnen zowel een algemene vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen telkens het belang van de Vennootschap het vereist. Zij moeten de jaarvergadering bijeenroepen op de bij de statuten bepaalde dag.

De raad van bestuur en de commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk één/vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen. Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de Vennootschap gestuurd en moet de onderwerpen waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten precies omschrijven. Het verzoek dient gericht te zijn aan de raad van bestuur en de commissaris, die verplicht zijn een vergadering samen te roepen binnen een termijn van drie weken na ontvangst van het verzoek. In de oproeping kunnen aan de agendapunten opgegeven door de aandeelhouders andere onderwerpen worden toegevoegd.

De oproeping tot een algemene vergadering vermeldt ten minste de plaats, datum, uur en agenda en de voorstellen tot besluit.

De oproeping tot de algemene vergadering geschiedt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen. De aandeelhouder, bestuurder of commissaris die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder, bestuurder of commissaris kan er tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde of waarop hij niet werd vertegenwoordigd, aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproepingsbrief.

7.4.5.3 Toelating

Zonder afbreuk te doen aan de verplichtingen opgenomen in het Wetboek van vennootschap, kan een aandeelhouder slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hierna volgende vereisten:

1. Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering. De veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.
2. De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in de rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen.
3. De raad van bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

7.4.5.4 Vertegenwoordiging

Iedere aandeelhouder kan een volmacht geven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoordigen, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. De volmachtdrager moet geen aandeelhouder zijn.

Een aandeelhouder van de Vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. Hiervan kan enkel worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van vennootschappen.

Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder, geschiedt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4 van de Wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatie-diensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.

De kennisgeving van de volmacht aan de Vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Deze kennisgeving kan ook langs elektronische weg geschieden, op het adres dat vermeld is in de oproeping.

De Vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 549, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 547bis, §4 van het Wetboek van vennootschappen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

De minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers.

7.4.5.5 Voorzitterschap en bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, of, bij diens afwezigheid, door de oudste aanwezige bestuurder. De voorzitter kan een secretaris en stemopnemer aanwijzen, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

7.4.5.6 Verloop van de vergadering, agendering en verdaging

De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De bestuurders geven antwoord op de vragen die hen door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de Vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de Vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden.

De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hem (hun) door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de Vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de Vennootschap, haar bestuurders of de commissaris(sen) zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen, mogen de raad van bestuur en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

De raad van bestuur heeft het recht, tijdens de zitting van een jaarvergadering, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening vijf weken uit te stellen. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen.

De raad van bestuur heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering of elk ander agendapunt van de jaarvergadering tijdens de zitting met vijf weken uit te stellen, tenzij deze vergadering bijeengeroepen werd op verzoek van één of meer aandeelhouders die tenminste één/vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door de commissaris(sen).

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 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 vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor één of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten, en mits aan de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen wordt voldaan, uiterlijk tot op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering te laten plaats en voorstellen tot besluit in te dienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. Dit geldt niet indien een algemene vergadering wordt bijeengeroepen bij nieuwe oproeping omdat het bij de eerste oproeping vereiste quorum niet werd gehaald en mits voor de eerste oproeping is voldaan aan de wettelijke bepalingen, de datum van de tweede vergadering in de eerste oproeping is vermeld en er geen nieuw punt op de agenda is geplaatst. De Vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen.

De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen. Indien een volmacht reeds ter kennis werd gebracht van de Vennootschap vóór deze bekendmaking van een aangevulde agenda, dient de volmachthouder de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen in acht te nemen.

De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die met toepassing van het voorgaande lid op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien aan alle desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen werd voldaan.

7.4.5.7 Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem. Aandeelhouders zonder stemrecht, warranthouders en obligatiehouders hebben het recht aan de algemene vergadering deel te nemen met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 van het Wetboek van vennootschappen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

Ten aanzien van de Vennootschap zijn de aandelen ondeelbaar. Indien een aandeel aan verschillende personen toebehoort of indien de aan een aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, mag de raad van bestuur de uitoefening van de eraan verbonden rechten opschorten totdat één enkele persoon tegenover de Vennootschap als aandeelhouder is aangewezen. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, tenzij in geval van andersluidende gezamenlijke kennisgeving van de blote eigenaar en vruchtgebruiker aan de Vennootschap.

7.4.5.8 Besluitvorming

Behoudens andersluidende dwingende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco, nietige en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

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

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. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal. Bovendien is een wijziging van de statuten alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk werd goedgekeurd door de FSMA en wanneer zij drie/vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen (dan wel enige andere bijzondere meerderheid voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen werd behaald).

7.4.6 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET VERTRAGEN, UITSTELLEN OF VERHINDEREN VAN EEN WIJZIGING VAN CONTROLE OVER DE VENNOOTSCHAP

7.4.6.1 Algemeen

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zullen de statuten van de Vennootschap voorzien in het mechanisme van het toegestaan kapitaal. Daarnaast voorzien de statuten van de Vennootschap ook in de mogelijkheid voor de Vennootschap om tot de verwerving en vervreemding van eigen Aandelen over te gaan (zie artikel 10 van de statuten van de Vennootschap). Hiervan kan gebruik worden gemaakt om een controlewijziging in de Vennootschap te vertragen, uit te stellen, of te verhinderen.

7.4.6.2 Toegestaan kapitaal

Een beschrijving van de algemene machtiging verleend aan de raad van bestuur om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen en de voorwaarden en verplichtingen inzake het toegestaan kapitaal is opgenomen in *Hoofdstuk 6.1.4.8 van dit Prospectus*. Er dient op gewezen te worden dat, volgend op de kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld op Datum van Voltooiing van het Aanbod, het bedrag van het toegestaan kapitaal zal verhoogd worden tot een bedrag dat gelijk zal zijn aan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal na (i) de kapitaalverhoging ingevolge de realisatie van de Zusterfusies, de Aandeleninbreng, en de Overnamefusies (zie *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*), (ii) de kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld op Datum van Voltooiing van het Aanbod, en (iii) de kapitaalvermindering ter aanzuivering van geleden verliezen (zie *Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus*).

7.4.6.3 Machtiging

Ingevolge een bijzondere volmacht zal de Vennootschap, voor verrichtingen die betrekking hebben op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de Vennootschap en EUR 2.500.000, eveneens rechtsgeldig vertegenwoordigd worden door de bestuurder belast met het dagelijks bestuur. De raad van bestuur kan verdere bijzondere delegaties verstrekken, met de mogelijkheid tot subdelegatie.

7.4.6.4 Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen

Een beschrijving van de machtiging verleend aan de raad van bestuur om over te gaan tot de verwerving en vervreemding van eigen Aandelen wanneer de verkrijging noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap, alsook de voorwaarden en verplichtingen inzake de verwerving en vervreemding van eigen Aandelen is opgenomen in *Hoofdstuk 6.1.4.7 van dit Prospectus*.

7.4.7 BEPALINGEN INZAKE DE OPENBAARMAKING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

Een beschrijving van de voorwaarden en verplichtingen inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen is opgenomen in *Hoofdstuk 6.1.9 van dit Prospectus*.

7.4.8 WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

7.4.8.1 Algemeen

Onverminderd de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de raad van bestuur, en mits inachtnaam van de GVV-Wetgeving, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een notaris.

Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geplaatst die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

7.4.8.2 Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden opgelegd door de GVV-Wetgeving:

- i. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- ii. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun Aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;

- iii. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per Aandeel aangekondigd; en
- iv. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de kapitaalverhoging in geld niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

7.4.8.3 Kapitaalverhoging in natura

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen, volgende voorwaarden worden nageleefd:

- i. de identiteit van de inbrenger moet vermeld worden in het in artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, evenals, in voorkomend geval, in de oproepingen tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeen geroepen;
- ii. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per Aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
- iii. behalve indien de uitgifteprijs, of in het geval bedoeld in artikel 11.3 van de statuten, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
- iv. het verslag voorzien onder punt (i) hierboven moet eveneens de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per Aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Voor de toepassing van punt (ii) hierboven is het toegestaan om van het in punt (b) bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe Aandelen eventueel geen recht zouden geven. De raad van bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag.

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 van de statuten zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

7.4.8.4 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 van de statuten zijn mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

In dit geval verwijst “datum van de inbrengovereenkomst” naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

7.4.8.5 Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

7.4.8.6 Toegestaan kapitaal

Een beschrijving van de in de statuten vervatte voorwaarden en bepalingen inzake de machtiging toegekend aan de raad van bestuur met betrekking tot het toegestaan kapitaal, is opgenomen in *Hoofdstuk 7.4.8.6 van dit Prospectus*.





Eisenhowerlaan
DEN HAAG



08

Algemene informatie
over de activiteiten, vastgoed-
portefeuille en bedrijfsstrategie

8.1

VASTGOEDMARKT

8.1.1 INTRODUCTIE

De Vennootschap houdt hoofdzakelijk vastgoed bestemd voor studentenhuisvesting aan, in België en Nederland.

De volgende paragrafen beschrijven de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische resp. Nederlandse vastgoedmarkt voor studentenhuisvesting, op basis van informatie die de Vennootschap besteld heeft bij CBRE in de vorm van een uitgebreide studie. CBRE heeft ermee ingestemd dat deze informatie wordt opgenomen in het Prospectus, in een verkorte versie. De volledige studie is (behoudens de informatie opgenomen in dit Prospectus) niet beschikbaar voor de beleggers. Potentiële investeerders die meer inlichtingen wensen over de situatie van de Belgische en Nederlandse vastgoedmarkt en de evolutie ervan worden verzocht zich te informeren bij vastgoedconsulenten en andere specialisten.

De markt van studentenkamers betreft een nichesegment binnen het vastgoed, en het residentieel vastgoed in het bijzonder. CBRE wenst te benadrukken dat de transparantie van deze markt beperkt is en erg gefragmenteerd, meer in België dan in Nederland. Studentenkamers komen nagenoeg uitsluitend voor in de grootsteden, en zijn vaak sterk verweven met de reguliere woningmarkt. Statistieken en cijfers over de sector zijn erg beperkt, en betreffen vaak éénmalige studies op stadsniveau. CBRE heeft in deze studie getracht om meer duidelijkheid te brengen over de huidige situatie van de markt van studentenhuisvesting, door het consulteren en samenbrengen van vele en diverse bronnen en studies. CBRE bevestigt dat de informatie in deze studie verkregen werd van bronnen, waarvan vermoed wordt dat ze betrouwbaar zijn. Dit geldt ook voor de parameters die gebruikt worden om mogelijke projecties te doen. CBRE heeft geen reden om de nauwkeurigheid van deze bronnen te betwijfelen, maar wenst deze nauwkeurigheid niet te verzekeren in hun plaats. Het is de verantwoordelijkheid van de lezer om zelf de nauwkeurigheid en de volledigheid van de bronnen te bepalen. CBRE wenst op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid te dragen over mogelijke investeringen of investeringsbeslissingen, die gedaan worden op basis van deze studie.

8.1.2 VASTGOEDSTUDIE NAAR DE BELGISCHE EN NEDERLANDSE MARKT VAN STUDENTENHUISVESTING

8.1.2.1 Belgische markt voor studentenhuisvesting

8.1.2.1.1 Studenten: aantal en geografische spreiding

i. Evolutie en aantal studenten

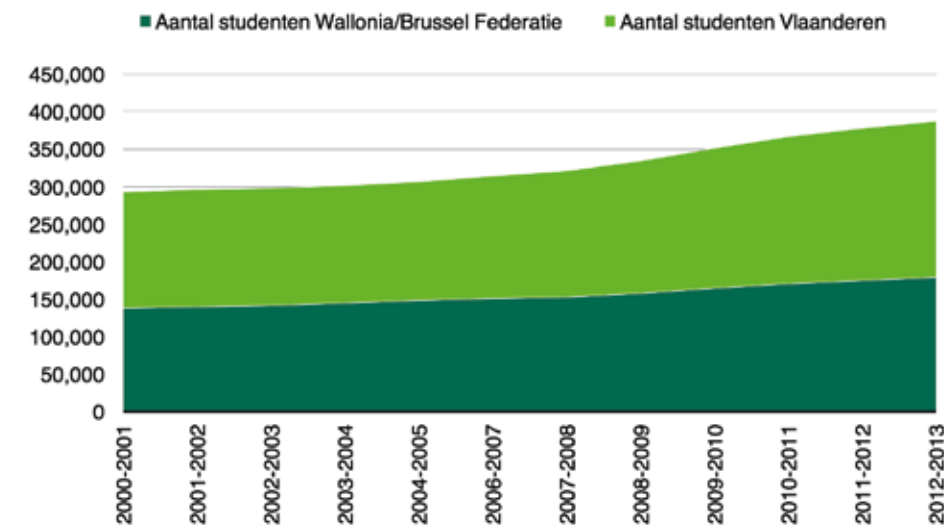
Het aantal studenten in België wordt vaak uitgedrukt als het aantal ingeschreven studenten bij de start van het academiejaar. Maar een student kan zich tegelijkertijd in meerdere scholen inschrijven, waardoor dubbeltellingen ontstaan. Daarom wordt in deze studie niet het aantal inschrijvingen gehanteerd, maar het echte aantal studenten per school of stad.

Het aantal studenten, dat verder studeert aan Belgische hogescholen of universiteiten stijgt sinds vele jaren. In de periode 2000-2013 bedraagt die stijging 32% (ofte een jaarlijkse groei van 2,2%), van 293.088 studenten in het jaar 2000 tot 387.462 studenten in 2013^{1,2,3}.

De sterke stijging van het aantal studenten dat verdere studies onderneemt, kent een aantal verklaringen:

- **De democratisering van het onderwijs** heeft geleid tot een explosieve stijging van het aantal studenten. Steeds meer jongeren studeren verder na het secundair onderwijs.
- **Stijgende jongerenpopulatie:** Naast een hoger percentage studenten dat verder studeert, is ook het aantal personen in de leeftijdscategorie van 18 tot 25 jaar gestegen.
- **De Bologna hervormingen:** In het kader van het Bologna-akkoord van 1999 hebben 29 Europese landen besloten om tot één Europese hogeronderwijsruimte te komen. Binnen datzelfde Bologna-akkoord werden afspraken gemaakt over het uitwisselen van studenten binnen de verschillende landen, de zogenaamde Erasmusstudenten. Maar ook steeds meer niet-Europese studenten volgen een deel van hun opleiding in België.

Grafiek: Evolutie van het aantal studenten in het Belgische hoger onderwijs (2000-2013)



Bron: Databank Hoger Onderwijs, ETNIC & CREF (2014)

ii. De Belgische universiteiten per gewest

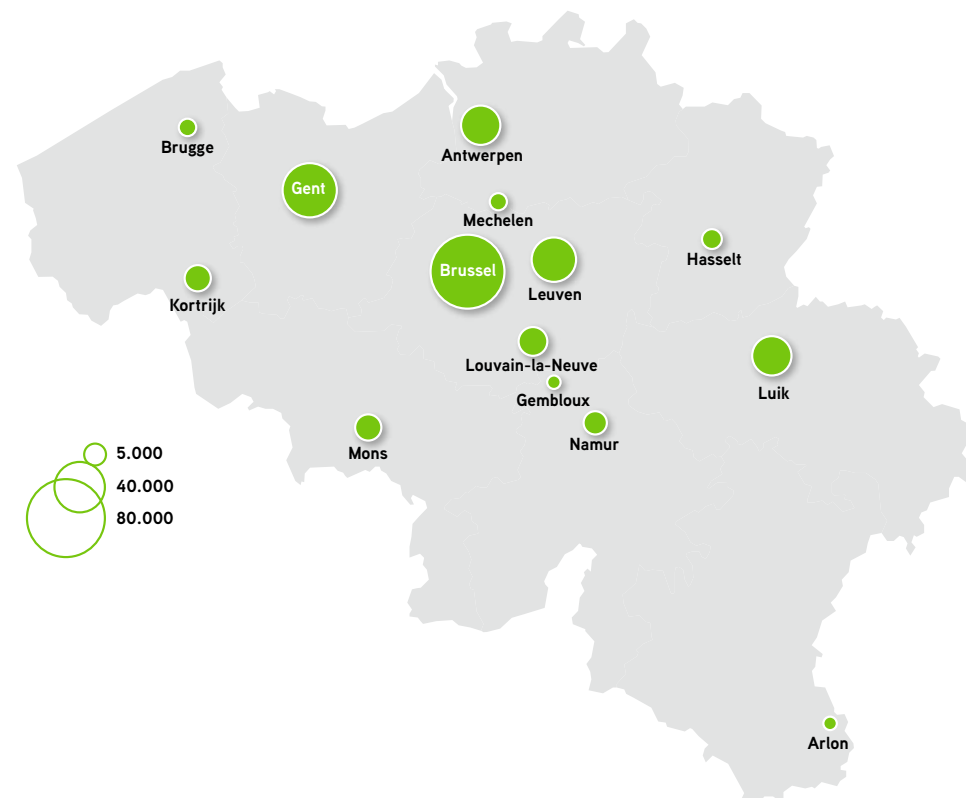
Het Vlaamse Gewest telt 6 universiteiten en 17 hogescholen, inclusief de Nederlandstalige onderwijsinstellingen in Brussel. In totaal gaat het om 208.524 studenten in het academische jaar 2012-2013².

De Federatie Brussel-Wallonië (FWB) telt 6 universiteiten en 20 hogescholen. In totaal zijn er 178.938 studenten voor het academische jaar 2012-2013 in alle instellingen van het hoger onderwijs in Wallonië en Brussel¹.

Al hernomen in bovenstaande cijfers, maar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt in totaal 27 tertiaire onderwijsinstellingen, waaronder 3 Franstalige universiteiten, 2 Nederlandstalige universiteiten, 2 tweetalige universiteiten, 17 Franstalige hogescholen en 3 Nederlandstalige hogescholen. 61.598 studenten volgen het Franstalige hoger onderwijs, 24.369 studenten volgen het Nederlandstalige hoger onderwijs, en 659 studenten volgen het tweetalige hoger onderwijs. In totaal telt de hoofdstad dus 86.626 studenten⁶.

iii. Aantal studenten per stad

Kaart: Aantal studenten in Belgische universiteitssteden



Bron: Vlaamse steden: Databank Hoger Onderwijs (2014), Brussels Hoofdstedelijk gewest: Brussels Studies (2014), Waalse steden: ETNIC & CREF (2013)

- Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest positioneert zich als de grootste studentenstad van het land. De hoofdstad beschikt op zijn grondgebied over zowel Nederlandstalige als Franstalige universiteiten en hogescholen. Het totaal aantal studenten in de Belgische hoofdstad wordt geschat op 86.626^{6,7}.

- Na Brussel is Gent de grootste studentenstad in België, met 56.134 jongeren in het hoger onderwijs. Sinds 2006, steeg het aantal studenten in de Artveldestad met 30%. Gent beschikt over een ruim aanbod aan tertiaire onderwijsinstellingen, met onder andere de Universiteit Gent met 31.411 leerlingen, de Hogeschool Gent met 12.619 studenten en de Arteveldehogeschool met 11.682 leerlingen².
- Leuven is de derde grootste studentenstad van het land. Het aantal studenten dat effectief studeert in Leuven bedraagt 41.975 in het academiejaar 2012-2013². De Katholieke Universiteit Leuven (of KUL) associatie telt 50.468 studenten², maar een deel van de studenten zit verspreid over het hele land verdeeld over diverse hogescholen. Naast de Katholieke Universiteit Leuven zelf zitten ook Groep T, HUB-KAHO, Katholieke Hogeschool Limburg, Katholieke Hogeschool Vives Noord, Katholieke Hogeschool Vives Zuid, LUCA School of Arts, Thomas More Kempen en Thomas More Mechelen in de KUL groep.
- Ook in Antwerpen stijgt het aantal studenten, met 23% sinds 2006. In het academiejaar 2013-2014, telde de stad 34.581 studenten². De Universiteit Antwerpen telde dat academiejaar 16.962 studenten en de Karel de Grote Hogeschool telde 11.962 studenten. In tegenstelling tot Gent en Leuven, die een meer nationale of zelfs internationale studentenpopulatie tellen, trekt Antwerpen voornamelijk jongeren aan uit de provincie zelf.

8.1.2.1.2 Studentenkamers

Een kamer is een niet-zelfstandige woning, waar 1 of meerdere basisfuncties afhankelijk zijn van een gemeenschappelijke voorziening. Een kamer telt minstens 12 m², en heeft een minimale plafondhoogte van 2,20 m nodig. Maar deze minimumoppervlakte stijgt indien kamers beschikken over een keuken of bad/douche, telkens met 3 m². Een kamer met zowel keuken als bad dient aldus minstens 18 m² te meten. Deze oppervlakten gelden enkel bij bewoning door een niet-student. In geval van bewoning door een student volstaat steeds 12 m², ook al telt de kamer een keuken en bad/douche.

Het aantal studentenkamers per stad is moeilijk te schatten. Het is niet eenvoudig om het onderscheid te maken tussen studentenkamers enerzijds en andere woonvormen anderzijds. Een groot aantal studenten bevindt zich namelijk in de normale woningmarkt, in bijvoorbeeld studio's, appartementen en zelfs opgedeelde gezinswoningen. Uit diverse bronnen en lokale studies, schat CBRE het totaal aantal studentenkamers in België is rond 117.000.

Huurprijzen voor studentenkamers kunnen globaal gezien ingeschat worden tussen 300 en 400 € per maand voor een standaard kamer, dewelke veelal geïndexeerd worden met de gezondheidsindex, alhoewel hier van afgeweken kan worden.

i. Aantal en geografische spreiding

In totaal telt België 116.909 studentenkamers, verdeeld over 14 steden^{8,9,10,11,12,13}. Het grootste aantal studentenkamers is terug te vinden in de Vlaamse steden Leuven en Gent. Leuven telt 36.707 kamers voor studenten en Gent telt ongeveer 30.000 kamers. In Antwerpen wordt het aantal studentenkamers geschat op 10 à 12.000. Ook in Brussel wordt het totale aanbod geschat op 10.000 kamers.

De 14 steden (waarvoor het aantal studentenkamers is gekend of geschat) tellen in totaal 342.695 studenten in het hoger onderwijs. Zuiver op basis van het aantal studentenkamers, zou dus iets meer dan 1 op 3 studenten op een studentenkamer zitten. De overige studenten verblijven bij hun ouders, of beschikken over een verblijfplaats in de reguliere woningmarkt.

De verschillen per stad zijn evenwel erg groot. Waar Leuven schijnbaar zeer veel kamers telt voor zijn studentenpopulatie, is dat in Brussel niet het geval.

Brussel telt bijzonder weinig als dusdanig erkende studentenkamers. Veel Brusselse studenten verblijven aldus bij hun ouders, bevinden zich in de reguliere woningmarkt, of zitten op kot in een nabijgelegen stad (voornamelijk Leuven).

Tabel: Schatting van het aantal studentenkamers en studenten in België

Stad	Aantal geschatte studentenkamers	Aantal geschatte studenten
Brussel	10.000	86.626
Gent	30.000	56.134
Leuven	36.707	41.975
Antwerp	10.000	34.581
Liège	8.391	38.168
Mons	1.667	14.312
Namur	2.777	13.023
Louvain-la-Neuve	7.754	22.308
Andere steden	9.613	35.568

Bron aantal kamers: Cijfers werden bekomen op basis van diverse bronnen per stad. Het aantal studentenkamers is vaak een schatting. Ook bewonen veel studenten reguliere woningen. Zie bronlijst 8,9,10,11,12,13

Bron aantal studenten: Databank Hoger Onderwijs (2014), Brussels Hoofdstedelijk gewest: Brussels Studies (2014), Waalse steden: ETNIC & CREF (2013), Het Nieuwsblad (2012¹⁸, 2014¹⁹), Voor Leuven: aantal inschrijvingen en niet aantal studenten.

ii. Diverse studies

Doordat niet alle studenten op een "echte" studentenkamer verblijven is de effectieve "kotratio" allicht hoger dan 1 op 3. Dit wordt bevestigd in diverse studies en enquêtes. Ook wordt gepeild naar de types huisvesting en de diverse voorkeuren van studenten.

Een studentenenquête¹⁷, die werd uitgevoerd in Vlaanderen onder 987 studenten door studie bureau Ivox geeft aan dat 4 op 10 studenten verblijven op een kot, studio of appartement. In de grote studentensteden Leuven en Gent loopt dat aantal zelfs nog hoger op.

Uit een online bevraging van 26 november 2010¹⁵ onder 9.838 studenten in Gent, uitgevoerd door de Sociale Raad, blijkt dat slechts 29,7% van de studenten niet op kot zit. Het merendeel van de studenten, en de studenten zonder studiebeurs in het bijzonder, huren huisvesting via de private markt. 15,3% van de beursstudenten bewoont een kamer in een studentenhome. Dit geldt slechts voor 2,1% van de niet-beursstudenten.

Een recentere studie in Gent¹⁴ geeft meer details over het type huisvesting. Nagenoeg de helft van de kotstudenten beschikt over een kamer en 26,3% van de studenten huurt een studio. Respectievelijk 13,6% en 11,7% van de studenten bewonen of delen een appartement of huis.

In een rondvraag van 8 september 2009¹⁶ peilde de stad Antwerpen naar de motieven van jongeren om voor Antwerpen als studentenstad te kiezen. Uit de studie blijkt dat slechts een beperkt deel van de totale studentenpopulatie van Antwerpen op kot zit (33%).

Uit een enquête van het Agentschap voor territoriale ontwikkeling (ATO)^{6,20} onder de Brusselse universiteitsstudenten in 2013-2014, blijkt dat ongeveer 60% van de universitaire studentenpopulatie kotstudenten betreft. Opmerkelijk is dat het aantal kotstudenten stijgt met leeftijd en opleidingsniveau. Slechts 44 tot 57% van de bachelorstudenten verblijven op een kot, terwijl dit percentage stijgt tot 70 à 80% voor de studenten in de masteropleiding.

Het beperkte aantal studentenkamers in Brussel (10.000 à 12.000 kamers) geeft aan dat veel studenten een alternatieve vorm van huisvesting dienen te zoeken. Dit wordt gestaafd door de enquête van ATO.

- 17% van de studenten beschikt over een studio of kot, en slechts 7% huurt een kamer bij een particulier.
- Meer dan 30% van de studenten zou een huurappartement of -huis delen met een kamergenoot,
- 8% zou alleen een appartement of huis huren,
- 8% zou als koppel of gezin een huis of appartement huren,
- en nogmaals 8% zou een huis of appartement gebruiken, dat eigendom is van de familie.

In de studie van het Agentschap voor territoriale ontwikkeling (ATO)²⁰ wordt ook gepeild naar de belangrijkste criteria voor studenten bij de keuze van hun huisvesting.

Meer dan 50% van de ondervraagde studenten vindt volgende criteria "heel belangrijk" bij de keuze van zijn studentenhuisvesting: de huurprijs, de bereikbaarheid per openbaar vervoer, de staat van de woning, de nabijheid van de plaats van onderwijs, en telecom-voorzieningen.

Aspecten zoals de oppervlakte van de woning en de gemeenschappelijke ruimten worden als "eerder belangrijk" omschreven, door de meerderheid van de studenten.

Opvallend is verder dat nagenoeg 30% van de studenten een eigen douche of badkamer als "heel belangrijk" omschrijft. En nog eens 20% vindt dit "eerder belangrijk". Een traditionele studentenkamer is voor deze groep minder interessant, die duidelijk meer privacy wenst in een gedeeltelijk autonome wooneenheid.

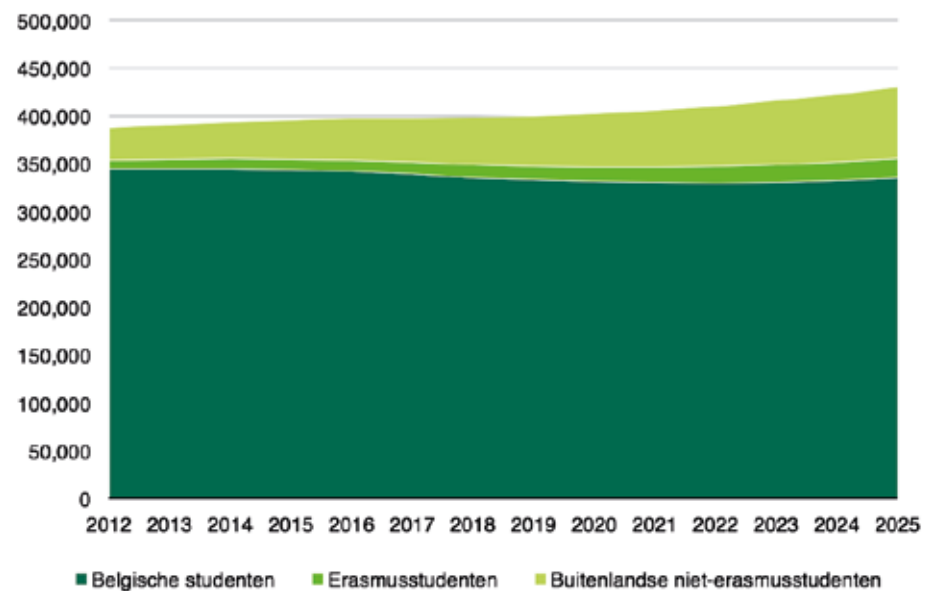
iii. Market drivers

De studentenhuisvestingsmarkt is afhankelijk van een aantal factoren die ofwel de vraag ofwel het aanbod beïnvloeden.

De belangrijkste drivers van de vraag naar studentenkamers zijn in de eerste plaats het aantal studenten, en tal van parameters die dit studentenaantal kunnen beïnvloeden. Enkele voorbeelden zijn de verdere democratisering van het onderwijs, de kostprijs van het onderwijs, en de internationale uitstraling en aantrekkingskracht van het Belgisch onderwijs. De vraag naar kamers is verder afhankelijk van het aantal studenten dat effectief op kot wenst te gaan. En wat voor studentenkamer dat dan moet zijn, autonoom of voorzien van gemeenschappelijke voorzieningen? Ook schommelingen in de huurprijs spelen een belangrijke rol in de betaalbaarheid van het zelfstandig wonen.

- **Het aantal Belgische studenten:** Het grootste aantal studenten aan de Belgische universiteiten zijn uiteraard de Belgen zelf, waarvan de meesten 18 tot 25 jaar oud zijn. Deze leeftijdscategorie is de laatste jaren gestegen van 1.016.924 personen in 2004 tot 1.089.664 personen in 2015. In deze periode kent Brussel de sterkste stijging met 14,6%, gevolgd door Wallonië met 9,97% en ten slotte Vlaanderen met 4,19%.
- **De democratisering van het onderwijs:** Uiteraard zijn niet alle 18 tot 25 jarigen terug te vinden in het tertiaire onderwijs. Maar de participatiegraad stijgt wel, van 29,5% in 2009 tot 31,5% in het academische jaar 2012-2013. Steeds meer 18-jarigen studeren aldus verder na hun secundair onderwijs, en ambiëren in het kader van de start van hun beroeps carrière een bachelor- of masterdiploma.
- **Buitenlandse studenten:** Een groot aantal buitenlandse studenten studeert aan onze hogescholen en universiteiten. Een gedeelte daarvan betreft de Erasmusstudenten. De stijging van het aantal buitenlandse studenten is enorm, en groeide van 19.329 studenten in 2005 tot 42.926 in 2013, hetgeen een jaarlijkse groei van 10,5% impliceert. Uiteraard spenderen ook steeds meer Belgische studenten een deel van hun opleiding in het buitenland.

Grafiek: Schatting van de evolutie van het aantal studenten in België (2012-2025)



Bron: CBRE / Bevolkingsvooruitzichten gepubliceerd door het Federaal Planbureau (FPB) / OECD 2012 / European Commission (2014)

- **Studiebeurzen:** Niet iedereen heeft de financiële middelen om hoger onderwijs te volgen. Daarom voorziet de overheid studietoelagen. Het bedrag van de studietoelage hangt af van:
 - De verblijfplaats van de student tijdens het academiejaar: een kotstudent ontvangt een hogere studietoelage.
 - De hoogte van het gezinsinkomen.
 - De samenstelling van het gezin.
 - Het studietraject en het resterende studietoelagekrediet.

Een toelage hangt in grote mate af van de samenstelling en het inkomen van het gezin, op basis van een minimum en maximumgrens. Wie een heel laag inkomen heeft, kan een uitzonderlijke toelage krijgen. In 2013-2014 verschaftte het Vlaamse Gewest 46.453 studiebeurzen. Een stijging van 30% in vergelijking met 2008. De Federatie Wallonië-Brussel deelde 47.000 studiebeurzen uit in 2012-2013, een stijging van 13% op 10 jaar.

- **Studiegelden:** Volgens cijfers van de OESO is hoger onderwijs in België erg goedkoop, en wordt 95% gefinancierd met publieke middelen. Dit is gemiddeld slechts 84% voor alle OESO-landen³⁰. De meeste andere landen vereisen aldus een opvallend hogere private toelage om te studeren. Desalniettemin kan een verhoging van het inschrijvingsgeld belangrijke gevolgen hebben op het aantal studenten dat hogere studies aanvat. Het inschrijvingsgeld voor studenten in het Vlaamse hoger onderwijs stijgt naar € 890 in academiejaar 2014-2015, € 270 meer dan het voorgaande academiejaar. Bijna-beursstudenten zullen € 470 betalen, € 60 meer. Voor beursstudenten blijft het bedrag ongewijzigd, zijnde € 105. Opvallend is wel dat het aantal bijna-beursstudenten zal verdubbelen door het gebruik van een hogere inkomensgrens. In het Franstalige tertiaire onderwijs bedraagt het studiegeld € 835 voor het academiejaar 2014-2015. Voor studenten die genieten van een volledige studietoelage is dit gratis. Voor studenten met een gedeeltelijke studietoelage, daalden de studiegelden van € 487 naar € 374.
- **Thuis of op kot studeren?:** Niet alle studenten nemen een studentenkamer. Een heel aantal studenten verblijft bij zijn ouders. Op basis van diverse enquêtes blijkt dat 30 à 50% van de studenten op kot zitten. Er zijn helaas geen cijfers beschikbaar over de evolutie van dit percentage.
- **De kwaliteit van het Belgische onderwijs:** Zeker naar buitenlandse studenten toe, is de kwaliteit van het hoger onderwijs een belangrijke aantrekkingsfactor. Het Belgisch onderwijs, en zeker enkele vooraanstaande universiteiten, hebben een goede reputatie in het buitenland.

De factoren die het aanbod van kamers beïnvloeden zijn te herleiden tot de rendabiliteit voor investeerders en ontwikkelaars, en mogelijke tussenkomsten door enerzijds de onderwijsinstellingen en anderzijds de steden.

- **De rendabiliteit:** De huurprijzen, de beheerskosten en het risico op leegstand bepalen de rendabiliteit van een studentenkamer voor een investeerder. Door het groeperen van meerdere studenten kamers in een gebouw, ontstaan er schaalvoordelen voor grote investeerders of beheerders die het rendement positief beïnvloeden. Voor studentenkamers geldt verder een hoge huurprijs per vierkante meter, ver boven de huurprijs voor bijvoorbeeld kantoren of appartementen. Dit biedt interessante rendementsvoordelen bij reconversieprojecten naar studentenkamers.

Al deze factoren hebben een belangrijke invloed op het huidige en toekomstige aanbod aan kamers. Indien investeerders voldoende vergoed worden voor het genomen risico, zullen zij bijbouwen of aankopen. Te lage huurprijzen of een te hoge leegstand hebben het omgekeerde effect.

- **Wetgeving, stedenbouw en kwaliteitsnormen:** De meeste steden zijn op zoek naar een evenwichtig samenleven tussen enerzijds de studenten en anderzijds de stadsbewoners, en laten zich steeds meer gelden op het vlak van stedenbouw en kwaliteitsnormen. De stedenbouwkundige regelgeving wordt steeds strenger en het bestaande aanbod aan studentenkamers wordt steeds strenger gecontroleerd. Grotere centraal beheerde studentencomplexen worden de norm, in een poging om het stadsleven beter te organiseren en om studenten voldoende kwaliteit en comfort te kunnen bieden. Tegelijkertijd worden studenten ontmoedigd om zich te vestigen in de reguliere woningmarkt, via bijvoorbeeld de eis tot domiciliering of diverse belastingen. Het opdelen van normale huizen in studentenverblijven wordt onmogelijk gemaakt.
- **Initiatieven van onderwijsinstellingen:** Een andere belangrijke factor langs de aanbodzijde zijn uiteraard de universiteiten zelf. Een hoogkwalitatief en betaalbaar aanbod aan studentenvoorzieningen verhoogt het aanzien van zowel universiteit als stad. En het is een belangrijk onderdeel om zowel nationale als internationale studenten aan te trekken. Universiteiten trachten daarom steeds vaker het aanbod aan en de huurprijs van studentenkamers te beïnvloeden. Een verhoogd aanbod aan betaalbare en kwalitatieve kamers prijst dure en verwaarloosde kamers uit de markt. Vanuit deze optiek commercialiseren en beheren universiteiten in stijgende mate zelf grootschalige studentencomplexen.

iv. Verwachte evoluties

CBRE schat dat het aantal studenten in België zal groeien tot 402.598 in 2020 en 430.230 in 2025 (CAGR van 0,88% tussen 2013 en 2025). Door een daling van het aantal Belgische 18 tot 25-jarigen zal het aantal Belgische studenten allicht niet toenemen de komende jaren. Wel wordt een verdere stijging van het aantal buitenlandse studenten verwacht. In 2020 zal allicht 1 op 5 studenten van buitenlandse origine zijn.

- Verwachte evolutie: Belgische studenten

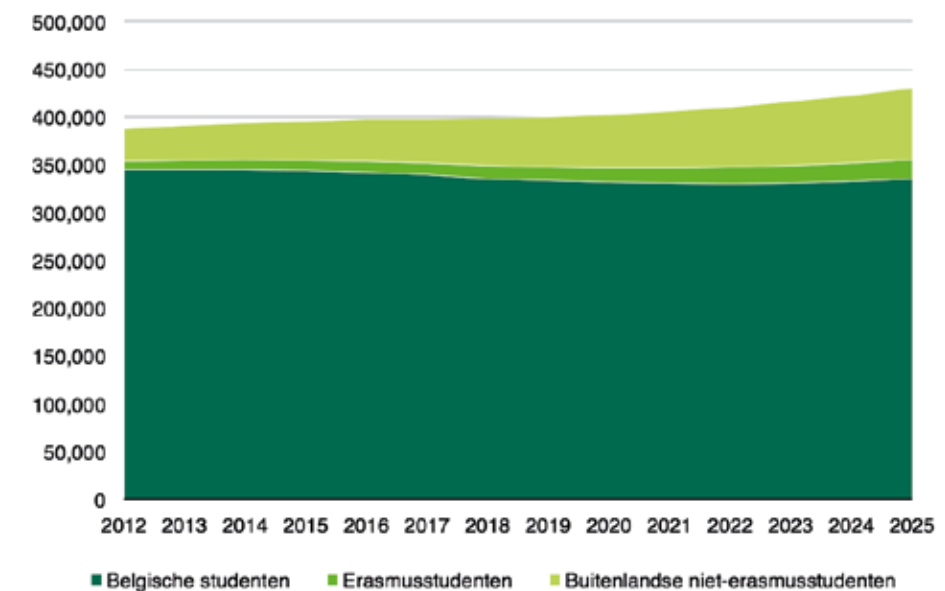
Zonder de buitenlandse studenten bedraagt het aantal Belgische studenten 344.536 voor het academische jaar 2012-2013. In de periode 2008-2012 groeide het aantal Belgische studenten met gemiddeld 2,75% per jaar. De participatie van 18 tot 25-jarigen aan het hoger onderwijs schommelt sinds enkele jaren rond 31,5%.

Sinds 2001 worden gedetailleerde bevolkingsvoorzichten gepubliceerd door het Federaal Planbureau (FPB), per leeftijdscategorie. Op basis van deze vooruitzichten voor de 18 tot 25-jarigen, en een constante participatie aan het hoger onderwijs van 31,5%, kunnen we het verwachte aantal Belgische studenten berekenen over de komende jaren.

Het Planbureau verwacht een lichte daling van het aantal 18-25-jarigen in de periode 2015-2022. Daarna zou het aantal 18 tot 25-jarigen weer stijgen. Gebaseerd op deze demografische trend kan verwacht worden dat ook het aantal Belgische studenten de komende jaren licht zal dalen, om vanaf 2022 weer te stijgen. Voor 2015 verwachten we 343.501 Belgische studenten en tegen 2020 verwachten we 331.306 studenten.

Deze schattingen houden rekening met de conservatieve stelling dat de democratisering van het hoger onderwijs stopt, en schommelt rond 31,5% van het aantal 18 tot 25-jarigen (zoals geobserveerd in de periode 2008-2012). Deze stabilisatie wordt ook besproken door de OESO in zijn rapport «Education at a Glance 2014: Belgium»³⁰.

Grafiek: Verwachte evolutie van het aantal studenten in België



Bron: CBRE / Bevolkingsvoorzichten gepubliceerd door het Federaal Planbureau (FPB) / OECD 2012 / European Commission (2014)

- Verwachte evolutie: buitenlandse studenten

De sterkste groei van het totale aantal studenten in België betreft voornamelijk de buitenlandse studenten. De buitenlandse studenten zijn onder te verdelen in 2 groepen. De Europese Erasmusstudenten en de internationale studenten. Erasmus is één van de bekendste mobiliteitsprogramma's van de Europese Unie. Sinds de start van het programma in 1987 hebben meer dan 3 miljoen studenten een buitenlandse ervaring opgedaan.

In 2009 werd een extra doelstelling toegevoegd aan de Bolognaverklaring in de vorm van het Erasmus+ programma. In 2020 zouden 20% van de studenten in het tertiaire onderwijs een internationale ervaring moeten opdoen tijdens hun studies. Voor de periode 2014-2020 wenst de Europese Commissie zijn budget voor het Erasmus+ programma met 70% te verhogen tot € 19 miljard.

Volgens cijfers van de Europese Commissie, voor het academiejaar 2012-2013, staat België op de 9de plaats van meest populaire bestemmingen (met 9.213 Erasmusstudenten). Sinds 2008 groeit het aantal Erasmusstudenten met gemiddeld 7,38% per jaar. In de lijst van meest populaire universiteiten in Europa staat de KU Leuven op de 21ste plaats (863 Erasmusstudenten), de ULB op de 44ste plaats (651 Erasmusstudenten) en UGent op de 46ste plaats (644 Erasmusstudenten)¹⁸. Erasmusstudenten komen vanuit gans Europa, maar het vaak uit Spanje (1.892), Frankrijk (1.269) en Italië (1.187)¹⁸.

Nederlanders zijn vaak nog talrijker aanwezig aan de Belgische universiteiten, maar slechts een minderheid betreft Erasmusstudenten. Vlaanderen telt 8.565 Nederlandse studenten in 2013-2014².

letwat merkwaardig zijn het niet de Erasmusstudenten die de grootste groep buitenlandse studenten uitmaken in België. Erasmusstudenten maken slechts één vierde uit van het totale aantal buitenlandse studenten. Studenten komen naar België vanuit de hele wereld. Van buiten Europa, komen de meeste studenten uit China (1.380 in Vlaanderen), India (664 in Vlaanderen), Iran (606 in Vlaanderen), Rusland (412 in Vlaanderen) en Kameroen (407 in Vlaanderen)². Voor Wallonië zijn deze cijfers niet beschikbaar. Opvallend is verder dat het groeipercentage van de internationale studenten zeer hoog is. Sinds 2008, steeg het aantal buitenlandse niet-Erasmusstudenten met maar liefst 9,85% per jaar⁵.

De toekomstige groei van het aantal buitenlandse studenten voorspellen is een moeilijke oefening, en ongetwijfeld afhankelijk van tal van factoren zoals geopolitiek en internationale groei. Maar uit de ambities van Europa, via zijn Erasmus+ programma, en de ontzettend sterke groei van het aantal buitenlandse niet-Erasmusstudenten, kan afgeleid worden dat de sterke historische groei zal aanhouden. CBRE houdt in zijn berekeningen rekening met een aflopende groei van 6,9% tot 5,7% in de periode 2013-2025. Deze groeicijfers lopen gelijk met de doelstelling van het Erasmus+ programma, en zijn lager dan de historische groei die schommelde tussen 7 à 10% per jaar.

Deze schattingen houden rekening met de conservatieve stelling dat de groei van het aantal buitenlandse studenten zich zal doorzetten, maar minder snel dan in het recente verleden. Op korte en middellange termijn lijkt deze doelstelling haalbaar.

- Verwachte evolutie: aanbod aan studentenkamers

België telt naar schatting 116.909 studentenkamers, verdeeld over de belangrijkste universiteitssteden. Verder zit een groot aantal studenten in studio's, appartementen of gemeenschapshuizen, aangeboden door de reguliere residentiële markt. Geschat wordt dat minstens 1 op 3 studenten weg van zijn ouders woont.

Door het stijgend aantal studenten, willen steden en universiteiten meer en vooral betere huisvesting. Ze werken daarom actief samen met ontwikkelaars om nieuwe studentenkamers te bouwen.

Dit heeft geleid tot een groot aantal nieuwe projecten. Het is de bedoeling om voldoende kwalitatieve huisvesting te voorzien voor het groeiend aantal studenten en zodoende de nodige concurrentie te bieden aan de studentenkoten, die verouderd zijn of te duur geprijsd.

In heel België, worden in de periode 2015-2017 nagenoeg 4.000 extra kamers gebouwd. Zowel in Leuven, Gent als Brussel, staan enkele enorme projecten in de stijgers met Project XY in Brussel, Waterview in Leuven en Voskenslaan te Gent.

- **Leuven:** In aantal studentenkamers, is Leuven de grootste stad in België, met een totaal van 36.707 kamers. In de periode 2014-2016 worden in Leuven 1.956 extra kamers gebouwd. Daarmee zit de stad goed op schema om tegen 2016 3.000 extra studentenkoten te voorzien. KU Leuven zal zelf 1.000 kamers voor zijn rekening nemen, maar rekent op private initiatieven voor het merendeel van de kamers. Een aantal grote projecten zoals Waterview, Studax en de Flint kunnen rekenen op een langdurige samenwerking met de KU Leuven, in de vorm van een lange-termijn huurcontract. Deze kamers voldoen in grote mate aan het 'Charter voor wooncultuur'. Het Charter bevat een reeks criteria waaraan een residentie moet voldoen, inzake comfort- en veiligheidsnormen.

- **Gent:** In de periode 2014-2016 worden voor Gent 799 extra kamers geteld in een aantal projecten. De grootste projecten betreffen de Residentie Octopus (118 kamers) en de Ganda Molens (110 kamers), en werden beiden opgeleverd in 2014. Xior Group bereidt verder een studentenproject voor van 487 kamers in de Voskenslaan. Deze studentenkamers worden opgeleverd in juli 2016.

Projecten in ontwikkeling (2014-2016)



Blaisantpark



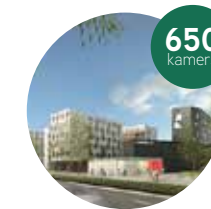
Residentie Octopus



Voskenslaan

- **Antwerpen:** In 2014-2016 worden 774 nieuwe studentenkamers gebouwd. De grootste projecten betreffen de ParkToren met 240 kamers en de Residentie F-Building met 207 kamers. Beide projecten werden opgeleverd in 2014. Een andere groot project van de ontwikkelaar LIFE is de I love studentlife gebouw met 108 studentenkamers (opgeleverd in 2015).
- **Brussel:** In de periode 2014-2018 worden nagenoeg 2.000 nieuwe studentenkamers verwacht. Het grootste project betreft het XY project met 650 kamers op de campus van de VUB. De realisatie van het project gebeurt in verschillende fasen tussen 2016 en 2018.

Projecten in ontwikkeling (2014-2016)



Project XY



Bru Upkot



The Link

- Verwachte evolutie: nood aan studentenkamers

De toekomstige nood aan studentenkamers is in grote mate afhankelijk van het aantal studenten, maar ook van hun wijzigende voorkeuren en wensen.

Op basis van de groei van het aantal studenten, veelal buitenlandse studenten, die in de komende jaren naar België zullen komen, is er een nood aan meer studentenkamers. De groei van het aantal studenten in de periode 2012-2015 komt overeen met een vraag naar 6.411 extra kamers. In de periode 2016-2020 moeten er volgens CBRE 4.161 studentenkamers bijkomen om te voldoen aan de stijging van de studentenpopulatie. In de periode 2020-2025 zijn er dat veel meer (11.897 studentenkamers), als de sterke groei van het aantal buitenlandse studenten aanhoudt.

Deze berekeningen houden rekening met de groei van het aantal studenten, zoals berekend in het voorgaande hoofdstuk. Voor Belgische studenten geldt dat 35% op kot gaat, en dat voor een gans academiejaar. Voor Buitenlandse studenten geldt een kotratio van 95%, maar voor slechts een half academiejaar. Ook werd rekening gehouden met een stijgend aantal Belgische studenten dat via het Erasmusprogramma in het buitenland studeert (en aldus een kamer vrijmaakt in België), telkens voor een half academiejaar.

De echte nood aan nieuwe studentenkamers is allicht hoger, omdat tot nog toe enkel rekening werd gehouden met de verwachte schommelingen in de studentenpopulatie. Daarnaast is evenwel ook een deel van het bestaande aanbod aan vervanging toe.

Universiteiten hebben de uitdrukkelijke wens om meer studentenkamers te bouwen, en recente megaprojecten in Leuven en Brussel worden volop gesteund via publiek-private samenwerkingsakkoorden. De universiteiten worden enerzijds geconfronteerd met een groeiende studentenpopulatie en een zekere schaarste aan kwalitatieve en betaalbare studentenkamers. Anderzijds wensen de universiteiten verouderde of te dure studentenkamers uit de markt te prijzen. Ook de steden treden op tegen verouderde, verwaarloosde of ongeschikte studentenkamers, met meer controles en de vraag naar meer conformiteitsattesten.

Studenten in de reguliere woningmarkt: De verwachte nood aan kamers houdt evenmin rekening met het aantal studenten dat zich nog in de reguliere woningmarkt schuilhoudt, en dat in de toekomst allicht minder zal doen. Steden zoals Leuven en Gent treden steeds strenger op tegen deze praktijk.

Meer autonomie en privacy: Ook kan verwacht worden dat studenten meer privacy wensen in de toekomst. Dit zou leiden tot een stijgende vraag naar goed uitgeruste kamers met minstens een gedeeltelijke autonomie inzake sanitair. Dit geldt zeker voor het stijgend aantal buitenlandse studenten, die ook in het weekeinde op hun studentenkamer verblijven. Dat aanbod bestaat vandaag nog niet, en zal dus in de komende jaren ontwikkeld moeten worden.

8.1.2.1.3 Actoren

i. Ontwikkelaars

De gespecialiseerde ontwikkelaars: Gespecialiseerde ontwikkelaars van studentenhuisvesting ontwikkelen vaak voor eigen portefeuille of verkopen kamer per kamer aan privé-investeerdere.

Grote ontwikkelaars: In recente jaren mengen ook de grote traditionele ontwikkelaars zich in de ontwikkeling van studentenkamers. Het grote tekort aan kamers en de mogelijkheid om zeer grote projecten op touw te zetten, met de universiteiten als huurder, faciliteerden hun intrede tot de markt. Bekende voorbeelden zijn Allfin en Ghelamco.

Andere voorbeelden van grote ontwikkelaars actief in het studentenvastgoed, met één of meerdere projecten zijn:

- Besix Red met ParkToren te Antwerpen (240 kamers)
- Virix met #94 te Leuven (255 kamers)
- Group GL met Nieuw Brugge (154 kamers)
- Wilma met Ganda Molens te Gent (110 kamers)

ii. Investeerders

Studentenhuisvesting blijft een nichesegment in de Belgische vastgoedmarkt. Het aantal grote institutionele investeerders actief in studentenvastgoed is eerder beperkt. Wereldhave Belgium, Cofinimmo en Home Invest Belgium beschikken allen over een bescheiden portefeuille aan studentenkamers. Verder zijn er een aantal gespecialiseerde investeerders zoals Upgrade Estate, Immo Eckelmans en Xior, die zich uitsluitend op studentenvastgoed richten. Quares bracht zijn fonds voor studentenhuisvesting (QSH) eerder dit jaar naar de markt, met een 300-tal kamers in portefeuille.

iii. Operatoren

Het onderhoud, het beheer en de commercialisatie van studentenkamers is erg intensief, en wordt vaak uitgeoefend door specialisten. Enerzijds zijn er de gespecialiseerde investeerders die vaak zelf het beheer van hun gebouwen verzorgen. Anderzijds zijn er de gespecialiseerde operatoren. Een bekend voorbeeld in de sector is Wilgimmo, dat studentenkamers, studio's en koten uitbaat in Leuven en Brussel. Vaak betreft het grote complexen, verdeeld over meerdere privé-investeerdere. Een derde belangrijke categorie van operatoren bestaat uiteraard uit de universiteiten zelf, die elk grote aantallen gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde kamers beheren, onderhouden en verhuren.

8.1.2.1.4 Investeren: prijzen en rendementen

Studentenkamers worden vaak gekocht door private investeerders, of ontwikkeld door specialisten die bouwen voor eigen portefeuille. Het aantal professionele of institutionele investeerders actief in het studentenvastgoed is eerder gering.

i. Investeren als private investeerder

Het merendeel van de transacties aangaande studentenkamers betreft aankopen door ontwikkelaars, die later kamer per kamer doorverkopen aan private investeerders of gebruikers. De prijzen voor individuele studentenkamers variëren tussen € 70.000 en € 160.000, afhankelijk van locatie, type kamer en grootte. Hierbovenop moet de investeerder BTW (en registratierechten) betalen. In België is het rendement van de verhuur van private woningen moeilijk te becijferen. Vaak maakt men een onderscheid tussen het directe rendement (huuropbrengst) en het indirecte rendement (verkoopwaarde). Tevens moet rekening gehouden worden met de fiscale aspecten en met het belastingregime op onroerende en roerende inkomsten. Voor residentieel vastgoed, en studentenvastgoed, gelden in België vandaag directe rendementen tussen 2,5% en 3,5%. Het indirecte rendement ligt hoger, op basis van de sterke prijsstijgingen die het Belgisch vastgoed de laatste jaren heeft gekend.

Investerings via een gemeenschappelijke eigenaarsconstructie, een private equity fonds of aandelen is eveneens mogelijk. De studentenkamers worden dan centraal beheerd en onderhouden, en het leegstandsrisico wordt verder beperkt door de grootte van de portefeuille.

Enkele voorbeelden van recente investeringen door private investeerders:

- **Waterview (Leuven, 2015):** Optima Global Estate verkoopt de 461 studentenkamers van het Waterview-project, ontwikkeld door Ghelamco. Optima Global Estate verkoopt de kamers aan haar cliënten, veelal private investeerders. De verkoopprijzen bedragen € 4.550 / m² voor een kamers van 17 m² tot € 5.300 / m² voor een studio van 33 m². Het vooropgestelde rendement zou 3,05% bedragen, met huurprijzen van € 192 per maand tot € 550 per maand. Het project in Leuven betreft een samenwerkingsovereenkomst met de KU Leuven. Op basis van een huurovereenkomst van 27 jaar, zal de KU Leuven als operator optreden en zowel beheer, onderhoud, bemeubeling als commercialisatie op zich nemen. Net voor oplevering, in juni 2015, was meer dan 75% van het project verkocht aan private investeerders.

- **Don Giovanni (Brussel, 2014):** Ook de kamers in het nieuwe studentencomplex in het Chabon reconversieproject van Allfin werden verkocht aan private investeerders. 3 maanden na oplevering, in de zomer van 2014, was het project voor 100% verhuurd en verkocht.
- **Nieuw Brugge (Brugge, 2016):** In het project "Nieuw Brugge" van de Group GL komt een studentenresidentie van 154 kamers. Kamers van 16 tot 22 m² worden verkocht aan prijzen tussen € 4.600 en € 5.000 / m².

ii. Investeren als institutioneel investeerder

Het aantal institutionele investeerders actief in het studentenvastgoed is eerder gering. Voor institutionele investeerders is het huurrendement op studentenvastgoed vaak te laag. Ook het actieve en dure beheer en onderhoud schrikt institutionele investeerders vaak af.

Institutionele investeerders wensen rendementen die minstens 5% bedragen. Vaak bekomen ze dergelijke rendementen door de ontwikkelingswerken op zich te nemen. De enkele transacties die wel plaatsvonden met institutionele investeerders zijn vaak gebaseerd op lange-termijn huurcontracten met een operator (vaak de universiteit in een publiek-private samenwerking). Zodoende wordt ook beheer, onderhoud en commercialisatie overgelaten aan de operator.

- **Campus Solbosh (Brussel, 2012):** In 2012 nam Cofinimmo de renovatie van twee oude gebouwen (11.284 m²) nabij de Campus Solbosch op zich, in een samenwerkingsakkoord met de Université Libre de Bruxelles (ULB)²⁷. De ULB, eigenaar van de twee gebouwen, verleent Cofinimmo een erfpachtrecht van 27 jaar, die Cofinimmo met het technisch onderhoud van de gebouwen belast gedurende deze periode. Als tegenprestatie tekent de ULB een huurovereenkomst van 27 jaar met Cofinimmo, met een jaarlijkse huurprijs van € 1,21 miljoen. Het interne netto-rendement voor Cofinimmo bedraagt 6,60%, inclusief de geraamde renovatiekosten van € 14,2 miljoen. De studentenkamers werden opgeleverd in 2014.
- **Overpoort (Gent, 2012):** Wereldhave kreeg in 2012 het voormalige Octopus-studentenrestaurant van de UGent in erfpacht²⁸. Begin 2012 begon de verbouwing van het pand naar een studentencomplex met oorspronkelijk 119 woningen en een winkelruimte van 3.700 m².
- **Charlent 53 (Brussel, 2013):** Home Invest Belgium kocht in 2013 het gebouw Maurice Charlentstraat nr. 51-53 te Oudergem²⁹, vlakbij de universiteiten ULB en VUB. Het pand, ter waarde van € 5,1 miljoen, werd gekocht om te herconverteren naar 127 studentenkamers. Het renovatiebudget wordt geschat op € 5,1 miljoen, wat neerkomt op een bruto aanvangsrendement van 6,5% na reconversie. De studentenkamers worden opgeleverd in het derde kwartaal van 2015.
- **Studax (Leuven, 2015):** Studax werd verkocht aan een groep investeerders, begeleid door Econopolis. De residentie Studax telt 292 studentenkamers, en werd ontwikkeld door CIP als onderdeel van het Kop van Kessel-Lo project aan het Leuvense treinstation. Ook hier zal de KU Leuven instaan voor het beheer en de verhuur van de kamers, gedurende een huurtermijn van 27 jaar. De standaardkamers worden verhuurd tegen een huurprijs van € 326 per maand, inclusief kostenforfait.

8.1.2.2 Nederlandse markt voor studentenhuising

Studentenhuising in Nederland geniet sinds enkele jaren een verhoogde interesse van zowel binnenlandse als buitenlandse investeerders. Dit heeft geleid tot een groeiend aantal investeringen en (her)ontwikkelingen.

De belangrijkste stimulans van die groei in investeringsinteresse voor studentenhuising, is het aanbodstekort dat over het laatste decennium is ontstaan, door de sterke groei in het aantal studenten. Dit tekort aan huising is een blijvend probleem, daar zowel het aantal Nederlandse als buitenlandse studenten in de nabije toekomst zal blijven groeien.

Daarbovenop beantwoorden nieuwe studentenkamerprojecten aan de vraag om meer kwaliteit, comfort en dienstverlening. Studenten stellen nu hogere verwachtingen, want meer en meer studenten wensen goed uitgeruste kamers, die hen de nodige privacy bieden, idealiter met badkamer en kitchenette.

8.1.2.1 Studenten: aantal en geografische spreiding

i. Aantal en evolutie

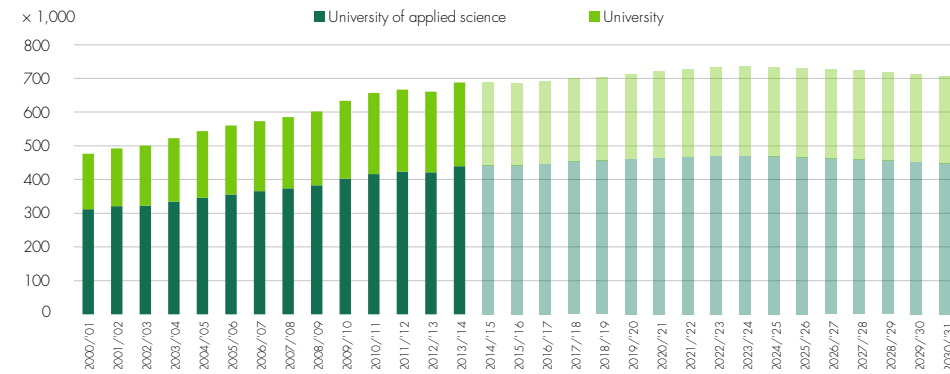
De markt voor studentenhuising hangt in belangrijke mate af van het aantal studenten in het hoger onderwijs, en de instroom van buitenlandse studenten.

In Nederland zijn er 15 universiteiten en 37 hogescholen, verdeeld over 25 steden. Het aantal studenten is de laatste 10 jaar voortdurend gestegen. Vandaag zijn er 690.300 studenten geregistreerd in het hoger onderwijs, aldus de Nederlandse officiële statistieken. 64% van de studenten zijn ingeschreven aan de hogescholen en 36% volgen hun lessen aan de universiteiten. Deze verhouding is eerder stabiel in recente jaren.

Hogeschoolstudenten genieten een korte opleiding, verblijven vaker bij hun ouders tijdens hun opleiding, en kiezen lokale of regionale scholen. Het omgekeerde geldt voor de universiteitsstudenten. De vraag naar studentenhuising is aldus ook afhankelijk van het type onderwijs.

Volgens cijfers van het Ministerie van Cultuur, Onderwijs en Wetenschap is het aantal studenten de laatste 15 jaar voortdurend gestegen, van 480.000 studenten in 2000 tot 690.300 vandaag (hetgeen een jaarlijkse groei van 2,6% reflecteert). De referentieraming is een jaarlijkse schatting van het aantal studenten in het Nederlandse onderwijssysteem, en wordt gebruikt voor budgetramingen. In de laatste voorspellingen wordt verwacht dat het aantal zal blijven stijgen tot 735.000 studenten in 2023-2024, een stijging van 6,5% (of een CAGR van 0,7%). Daarna volgt mogelijk een daling, maar blijft het aantal studenten nog steeds hoger dan vandaag.

Grafiek: Evolutie van het aantal studenten in Nederland

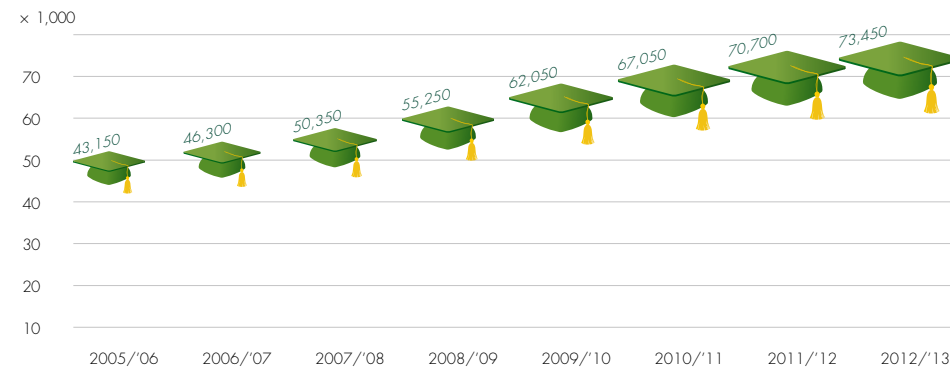


Bron: Referentieraming (Dutch Ministry of culture, education and science) 2014

De hoge kwaliteit van de Nederlandse universiteiten, het stijgende aantal bachelor- en mastervakken dat in het Engels wordt onderwezen, en de betaalbare inschrijvingsgelden voor Europese studenten maken van Nederland een aantrekkelijke bestemming voor internationale studenten. De masterprogramma's zijn trouwens het populairst onder internationale studenten. Deze programma's duren één tot twee jaar, wat studenten noopt tot een verlengd verblijf in Nederland.

Door diverse definities rond "internationale studenten" zijn er geen eenduidige cijfers over het aantal. In dit rapport gebruiken we de cijfers van het Nederlandse Nuffic, het expertise- en dienstencentrum voor internationalisering in het Nederlandse onderwijs. Internationale studenten worden gedefinieerd als studenten, die niet de Nederlandse identiteit hebben.

Grafiek: Evolutie van het aantal buitenlandse studenten in Nederland



Bron: Nuffic (2013)

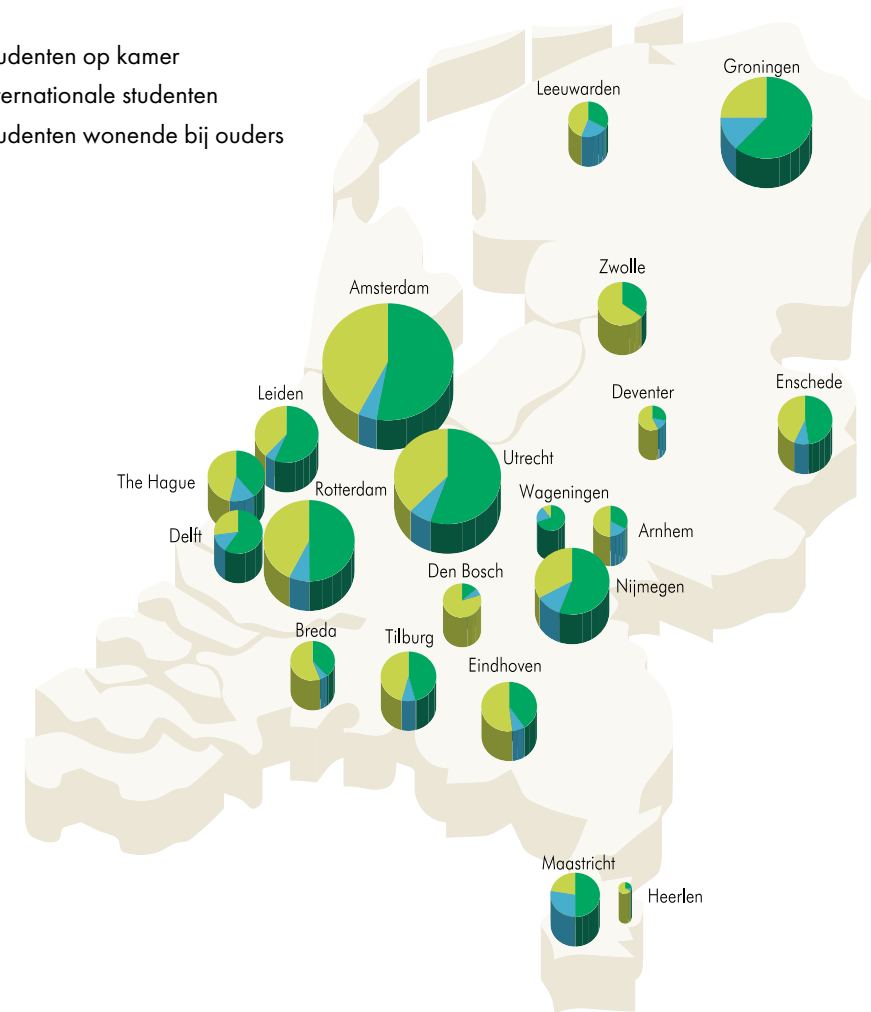
Volgens het Nuffic, telt Nederland 73.450 buitenlandse studenten in het schooljaar 2012-2013, waar dit voor het schooljaar 2005-2006 43.150 bedroeg, hetgeen een jaarlijkse groei van 7,9% betekent sinds 2005. Van deze 73.450 zijn er 63.850 studenten in opleiding en 9.600 uitwisselstudenten. De meesten zijn afkomstig van de Europese Unie of de Europese Vrijhandelszone (EFTA), zijnde 43.500. Studenten van buiten de EU of EFTA komen meestal uit China (6.400). In vergelijking met voorgaande jaren, is het aantal buitenlandse studenten gestegen.

ii. Cijfers per stad

De grootste studentenstad in Nederland is Amsterdam, met in totaal 108.000 studenten. Daarna volgen Rotterdam (86.500), Utrecht (72.000), Groningen (54.500) en Eindhoven (54.000), Den Haag (28.000) en Maastricht (20.000). Andere steden zoals Tilburg, Arnhem, Enschede, Leiden, Leeuwarden, Zwolle en Delft tellen telkens zo'n 20.000 tot 40.000 studenten.

Grafiek: Aantal studenten per stad naar type woning

- Studenten op kamer
- Internationale studenten
- Studenten wonende bij ouders



Bron: Kences, gewijzigd door CBRE

Studenten wonen niet altijd waar ze studeren. Sommige studenten verkiezen een andere stad, en pendelen aldus naar hun onderwijsinstelling. Een geschatte 21.000 studenten van Amsterdam wonen buiten Amsterdam, buiten de stad of in een andere stad.

De vraag naar studentenkamers is afhankelijk van het aantal studenten dat onafhankelijk van zijn ouders wenst te wonen. In Amsterdam zijn dat zo'n 57.000 studenten, of 53% van het totale studenten-aantal. In perifere universiteitssteden zoals Groningen of Nijmegen is dit percentage hoger, en wonen dus meer studenten weg van hun ouders.

8.1.2.2.2 Studentenkamers

i. Huidige vraag en aanbod

In Nederland bestaat er momenteel geen nationale databank die het aantal studentenkamers bijhoudt. Dit is gedeeltelijk het gevolg van de gefragmenteerde types eigenaars. Het grootste bestand aan studentenkamers is in handen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, met zo'n 40%. De rest van de markt is in handen van private eigenaars die één of meerdere kamers in eigendom hebben of commerciële investeerders. De commerciële investeerders hebben de laatste jaren een belangrijk marktaandeel opgebouwd en aangekocht.

Op basis van het percentage studenten, dat weg van zijn ouders woont, wordt de totale voorraad aan studentenkamers geschat op 360.000. De kotratio is ongeveer 52%.

ii. Market drivers

Net als de Belgische studentenhuisvestingsmarkt is de Nederlandse afhankelijk van een aantal drivers. De belangrijkste drivers van de vraag naar studentenkamers zijn in de eerste plaats het aantal studenten, en tal van parameters die dit studentenaantal kunnen beïnvloeden. Enkele voorbeelden zijn de verdere democratisering van het onderwijs, de kostprijs van het onderwijs, en de internationale uitstraling en aantrekkingskracht. Ook schommelingen in de huurprijs spelen een belangrijke rol in de betaalbaarheid van het zelfstandig wonen. Verder evolueert de voorkeur van studenten naar meer comfort en privacy. Drivers van het aanbod zijn wederom de rendabiliteit van de sector, en de invloed die zowel steden als universiteiten kunnen uitoefenen.

De Nederlandse markt voor studentenhuisvesting wordt in sterke mate beïnvloed door de overheid. Aan de vraagzijde controleert de overheid de inschrijvingsgelden, de voorwaarden voor studentleningen, en mogelijke huurprijs subsidies. Aan de aanbodzijde, bepaalt de overheid de maximumhuurprijs voor studentenkamers.

De Nederlandse overheid helpt bepaalde studenten met een bijkomend inkomen door studiebeurzen toe te kennen. Studenten kunnen ook een huursubsidie aanvragen. Op 1 september 2015 wordt de financiële hulp aan studenten gewijzigd. Voorheen konden studenten, die niet bij hun ouders wonen, beroep doen op een beurs ter waarde van € 3.500 (of € 1.200 voor zij die wel bij hun ouders wonen). Die subsidie valt voortaan weg, en wordt vervangen door een lening aan interessante afbetalingsvoorwaarden. Huursubsidies voor lage inkomens blijven behouden, alsook gratis publiek transport en financiële hulp voor de armste studenten.

Uit de landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2015 blijkt dat de gemiddelde huurprijs voor een kamer met gedeelde voorzieningen € 360 per maand bedraagt. Een éénkamerwoning kost gemiddelde € 520 per maand, en een zelfstandige woonruimte wordt gehuurd aan een gemiddelde huurprijs van € 670 per maand. Die huurprijs wordt gedeeltelijk bepaald door een nationaal opgelegd puntensysteem. Het "woningwaarderingstelsel (WWS)" bepaalt de maximum huurprijs, op basis van een aantal factoren, zoals oppervlakte, kwaliteit en locatie. Die controle en regulatie geldt enkel voor eenheden met een huurprijs tot € 710,68. Duurdere panden worden dus niet gereguleerd. Wel kan de huurder, in zijn eerste 6 maanden, de WWS vragen om een controleschatting. Indien zou blijken dat de huurprijs lager dient te zijn dan € 710,68, moet de eigenaar het verschil terugbetalen en zijn huurprijs aanpassen. Indien niet, blijft de contractuele huurprijs gelden. Door hun kleine oppervlakte en bescheiden inrichting vallen (autonome) studentenkamers nagenoeg altijd onder de gereguleerde controle.

Voor studenten jonger dan 23 jaar, is de huurprijs gelimiteerd tot € 403,06. Voor studenten ouder dan 23 jaar is de huurprijs geplafoneerd op € 710,68 per maand. De subsidie geldt enkel voor autonome

kamers, en niet voor kamers met gemeenschappelijke voorzieningen. Het merendeel van de studentenkamers wordt verhuurd binnen het gereguleerde segment van de markt, zijnde onder een huurprijs van € 710,68 per maand (2015). In dit segment, wordt de kamer gecontroleerd op een betaalbare maandelijkse huurprijs met een maximum jaarlijkse indexatie.

iii. Verwachte evolutie in aantal studenten en van vraag naar studentenkamers

Door het stijgende aantal studenten in Nederland, moet ook het aantal kamers stijgen. Het aanbod van kamers is echter minder snel gegroeid dan de vraag. In de laatste voorspellingen wordt verwacht dat het aantal zal blijven stijgen tot 735.000 studenten in 2023-2024, een stijging van 6,5% (of een CAGR van 0,7%). Dit geldt in de eerste plaats voor de grote universiteitssteden, zoals Amsterdam en Utrecht. Om het tekort te verhelpen, hebben alle stakeholders (overheid, investeerders, studenten en universiteiten) een charter opgesteld om meer studentenaccommodatie te bouwen. De gestegen aandacht voor het probleem heeft het tekort doen verminderen, maar enkele steden blijven kampen met een tekort aan kamers.

Daarbovenop heeft het tekort aan kamers en het stijgend aantal studenten ertoe geleid dat studenten vaak verouderde kamers aanvaarden, en dat eigenaars niet altijd de nodige onderhoudsinvesteringen hebben gedaan. Tezelfdertijd is de vraag naar betere kwaliteitskamers gestegen. Er is dus niet alleen nood aan meer kamers, maar ook aan meer kwalitatieve kamers. De meest recente kamers die gebouwd worden door commerciële investeerders, beantwoorden aan die vraag.

Het aantal kamers in eigendom van georganiseerde commerciële investeerders wordt geacht te stijgen in de toekomst, ten nadele van de private investeerders en de sociale huisvestingsmaatschappijen. De private investeerders, en hun studentenkamers, kunnen niet op tegen de recente en hoog kwalitatieve kamers die door professionele investeerders worden gebouwd. De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten het in de toekomst met minder geld doen, en zullen daarom selectiever zijn in hun ontwikkelingen en aankopen en in stijgende mate plaats laten voor professionele en institutionele investeerders.

8.1.2.2.3 Actoren

De Nederlandse investeringsmarkt voor studentenhuisvesting wordt traditioneel gedomineerd door sociale huisvestingsmaatschappijen en privé-investeerders. 40% van het huidige aanbod is in handen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Privé-investeerders en professionele investeerders hebben de andere 60% in eigendom.

De professionele investeerders zijn het meest actief, en breiden hun marktaandeel sterk uit. En dat zeker in de grootste studentensteden, zoals Amsterdam, Utrecht, Leiden, Rotterdam, en Den Haag. Met de komst van de commerciële investeerders, is ook de markt van de beheerders en uitbaters gestegen. Zowel sociale huisvestingsmaatschappijen en nieuwe beheerders en uitbaters breiden hun management activiteiten fors uit.

Het investeringsvolume in studentenaccommodatie is nog steeds beperkt, maar groeit wel sterk. Het merendeel van de investeringen betreft evenwel ontwikkelingsactiviteiten, die niet altijd geregistreerd worden. Een typische ontwikkelingstransactie betreft de aankoop van een leegstaand kantoorgebouw, dat wordt geconverteerd in studentenhuisvesting. Dergelijke ontwikkelingen in stadskernen en vlakbij universiteiten zijn zeer gegeerd. Ze worden ook vaak gesteund door de gemeente, die haar bestemmingsplannen zal aanpassen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Typische investeerders in studentenhuisvesting zijn ontwikkelaars, tijdelijke en lokaal opgezette investeringsfondsen, grote internationale private equity investeerders, en institutionele investeringsfondsen.

De meest actieve institutionele investeerders zijn Bouwfonds en Syntrus Achmea. De laatste kocht Villa Mokum, een nieuwe ontwikkeling van studentenkamers en -flats in het Amsterdamse Amstelkwartier.

8.1.2.2.4 Prijzen en rendementen

Ondanks de snelle professionalisering van de sector door zowel investeerders als uitbaters, blijft het een nichemarktsegment, dat wordt geprijsd aan een hoger rendement. Rendementen voor appartementsgebouwen of huizen bedragen respectievelijk 4,35% en 4,15%. Studentenaccommodatie wordt geprijsd aan rendementen van 6%. De extra risicopremie voor studentenkamers is te wijten aan het verschil in perceptie, met de traditionele markt als een gevestigde waarde en de studentenhuisvestingsmarkt als een nieuwe opkomende markt.

Investerings in studentenkamers betreffen zowel normale verhuurstructuren als masterlease structuren.

Voor de normale verhuurstructuren betaalt men een beheerder, maar blijft de investeerder verantwoordelijk voor alle risico. Alle kosten en leegstand zijn dus ten laste van de investeerder.

In een masterlease overeenkomst, huurt een professioneel uitbater het gebouw, die op zijn beurt aan studenten verhuurt. Hier is de professionele uitbater verantwoordelijk voor het leegstandsrisico. Het huurcontract met de uitbater kan bepalen dat de huurprijs wordt verminderd met operationele kosten. Het is aan de investeerder en uitbater om uit te maken wie verantwoordelijk is voor de operationele kosten, de onderhoudskosten, mogelijke investeringen, vastgoedbelastingen, verzekeringskosten, en verlieskosten bij leegstand.

In een triple net huurcontract betaalt de uitbater meestal de operationele kosten. In dit soort huurcontracten betreft het vaak autonome kamers, die al dan niet gemeubeld zijn.

8.1.2.3 Conclusie

Studentenhuisvesting staat weer hoog op de agenda van zowel stad als universiteit. En ook de professionele vastgoedsector is in stijgende mate aanwezig in het marktsegment, vaak in de eerste plaats als ontwikkelaar onder de vorm van publiek-private samenwerkingen.

Huidige situatie

Studentenhuisvesting is sterk gefragmenteerd in zowel België als Nederland, met tal van private eigenaars die studentenkamers verhuren. Ook behuizen studenten vaak studio's, appartementen of huizen in de reguliere woningmarkt. Studentenkamers zijn vaak duur of verouderd, en in de meeste steden heerst er schaarste.

Een sterke ontwikkelingsgolf van nieuwe grote studentencomplexen heeft die schaarste enigszins weggewerkt. Maar het studentenaantal blijft groeien, en de nood aan meer en betere kamers blijft bestaan.

Stad en universiteit

De recente toevloed aan grote nieuwe studentencomplexen is een opzettelijke strategie van de steden en onderwijsinstellingen, in samenwerking met grote ontwikkelaars en institutionele investeerders.

Eenzijds stellen de steden strengere stedenbouwkundige eisen, die voornamelijk jonge gezinnen weer moet toelaten tot een betaalbare woning in de binnenstad. Studenten horen in goede studentenkamers of studentencomplexen, en steden nemen daartoe de nodige maatregelen.

Anderzijds eisen de universiteiten een kwalitatief aanbod van studentenkamers, een beter beheer en onderhoud, en betaalbare huurprijzen. Ze gaan vlot over tot publiek-private samenwerkingsovereenkomsten met de professionele vastgoedsector om het aanbod in hun stad te verhogen.

Het klassieke studentenkot

Er zal altijd plaats zijn voor de private investeerder en het typische "studentenkot", maar wel conform aan de stijgende kwaliteit en professionalisering van de hele markt. Dure of verwaarloosde studentenkamers worden uit de markt geprijsd.

De toekomst is aan de goed uitgeruste en betaalbare studentenkamers, onder goed beheer. En zeker in Nederland, maar ook in België, geldt een stijgende vraag naar autonome kamers en meer privacy.

Evolutie studenten

Het aantal studenten in België en Nederland zal de volgende jaren blijven stijgen. Dit voornamelijk door de verdere internationalisering. Het aantal buitenlandse studenten, onderzoekers en academici zal de komende jaren fors toenemen.

Buitenlandse studenten verblijven gemiddeld 6 maanden in België, vaak via gecoördineerde Europese of internationale uitwisselingsprogramma's. Ook het weekeinde brengen ze in de stad door. Buitenlandse studenten hebben aldus nood aan uitstekende voorzieningen, en vragen meer en meer om autonome kamers.

Het zijn voornamelijk de grote studentensteden en de meest populaire universiteiten die internationale studenten aantrekken. Het is aldus hier dat de vraag naar goed uitgeruste kamers het grootst zal zijn in de komende jaren.

Investeren en rendementen

Door de trend naar grote studentencomplexen met een centraal beheer wordt het moeilijker voor de kleine investeerder om zelf studentenkamers te ontwikkelen. De reconversie van gezinswoningen naar studentenkamers wordt veelal onmogelijk gemaakt.

Investeren kan wel nog in grotere projecten die vaak kamer per kamer worden verkocht, of via aandelenparticipaties in de enkele professionele investeerders die studentencomplexen in portefeuille hebben.

Directe investeringen (door het aankopen van één of meerdere studentenkamers in een groot studentencomplex) hebben vandaag een rendement van 2,5 tot 3,5 % in België, vergelijkbaar met ander residentieel vastgoed. De investering kent een relatief beperkt risico op leegstand en wanbetaling, maar is eerder duur in beheers- en onderhoudskosten.

Indirecte participaties, via aandelen, bieden een iets hoger rendement tussen 3,5% en 4,5%. Enerzijds omdat de aandeelhouder meeprofiteert van de hogere winstmarges die worden behaald bij mogelijke (her)ontwikkelingen, en anderzijds door schaalvoordelen inzake onderhoud, beheer en commercialisatie.

8.1.2.4 Bronvermelding

1. *Fédération Wallonie Bruxelles, Databank ETNIC (2013)*
2. *Ministerie van Onderwijs en Vorming, Databank Hoger Onderwijs (2014)*
3. *Conseil des recteurs des Universités francophones de Belgique (CREF), (2013)*
4. *Bevolkings- en huishoudensvoorzichten (2015-2061), Algemene Directie Statistiek en Federaal Planbureau*
5. *OECD (2012) OECD.Stats*
6. *Joost Vaesen, Benjamin Wayens, et al. (2014), BSI synthesesnota: Het hoger onderwijs en Brussel, Brussels Studies*
7. *Booster l'offre et améliorer la qualité des logements pour les étudiants à Bruxelles, Cabinet de la Ministre Bruxelloise du Logement Céline Fremault (2015)*
8. *Parras J., Jaspard M. (2011), Recherche sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans les principales villes estudiantines wallonnes, Université de Liège, SEGEFA*
9. *Gent: Woonstad (2014), Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen, Op Kot in Gent, Gent*
10. *KU Leuven (2014), Op Kot na je eerste jaar hoger onderwijs, Leuven*
11. *Stad Antwerpen (2011), Gids voor Antwerpse kotbazen*
12. *Het Nieuwsblad (2012), Naar meer dan 2.000 studentenkoten*
13. *Het Nieuwsblad (2014), Studenten kiezen massaal voor Mechelen*
14. *Gent in Cijfers 2012: Gent, stad voor Gentenaars en studenten*
15. *Marktonderzoek homes UGent en privé kotmarkt (juni 2010)*
16. *Robert Voorhamme: Antwerpen Studentenstad in de lift (08/09/2009)*
17. *Studenten anno 2008 (Bron: De Standaard 24/10/2008)*
18. *European Commission (2014), Another record-breaking year for Erasmus*
19. *European Commission DG Education & Training (2014), Statistics on Erasmus students*
20. *Agentschap voor territoriale ontwikkeling VZW (2014), Blik op het studentenleven in Brussel: stedelijke praktijken en omgang met de stad, Tussentijds verslag (juli 2014)*
21. *Nog 1.700 koten onverhuurd in Leuven, helft verhuurd in Antwerpen, minder dan een vijfde nog vrij in Brussel (De Standaard, 03/08/2015)*
22. *Conceptnota voor nieuwe regelgeving voor de huur van studentenkamers (Katrien Schryvers, Katrien Partyka, Griet Coppe, Valerie Taeldeman, An Christiaens en Cindy Franssen, 25 februari 2015)*
23. *Decreet houdende de Vlaamse Wooncode (15 juli 1997)*
24. *Decreet van 15 mei 2003 houdende wijziging van de Waalse Huisvestingscode, het besluit van 3 juni 2004 aangaande de verhuurvergunning, en het besluit 11 februari 1999 aangaande de kwaliteits- en comfortnormen.*
25. *Ordonnantie van 17 juli 2003 aangaande de Brusselse Huisvestingscode en het Besluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 9 maart 2006, aangaande de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen*
26. *Student Housing in the Netherlands (CBRE, July 2015)*
27. *Cofinimmo haalt de aanbesteding binnen voor de "promotie van werkzaamheden en diensten met betrekking tot gebouwen van de studentenhuizing" van de université libre de bruxelles. Brussel, 23.04.2012.*
28. *Tussentijdse verklaring van de Statutaire Zaakvoerder 30 september 2014 (Wereldhave)*
29. *Jaarresultaten op 31 december 2013 (Home Invest)*
30. *Education at a Glance 2014: Belgium (OECD)*

8.2

BEDRIJFSACTIVITEITEN EN STRATEGIE

8.2.1 IDENTITEIT EN ACTIVITEITEN VAN DE VENNOOTSCHAP: EERSTE B-REIT IN STUDENTENVASTGOED

Xior is de eerste Belgische residentiële openbare GVV in de sector van de studentenhuysvesting, en zal onder dit statuut haar operationele en commerciële activiteiten in eerste instantie verder ontplooiën in België en Nederland. Indien andere assets worden aangehouden (bvb. winkelvastgoed), zal dit in ondergeschikte orde zijn. Xior verwerft vastgoed van derde partijen, en realiseert tevens projecten voor eigen rekening, waarbij telkens de hoogste standaarden inzake basiscomfort, veiligheid en hygiëne worden nagestreefd.

Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's (zie verder). De studentenhuizen van Xior bieden een comfortabele omgeving, volledig afgestemd op wat studenten vandaag nodig hebben. Ze zijn centraal gelegen op "triple A-locaties", in de nabijheid van de onderwijsinstelling en op maximaal een 10-tal minuten lopen van het stadscentrum. Kwaliteit en veiligheid zijn speerpunten voor de Vennootschap, en daarom worden alle studentenhuizen tijdig gerenoveerd en zijn zij uitgerust met brandbeveiliging. Het gebouw gelegen te Kipdorpevest 49 (Antwerpen) is uitgerust met een modern badgesysteem, dat de toegang tot het gebouw en de individuele kamers faciliteert. Bij verlies van de badge kan deze van op afstand worden gedisactiveerd, wat de veiligheid van het gebouw en de bewoners ten goede komt. In de toekomst is de Vennootschap voornemens om nieuwe en vernieuwde gebouwen eveneens uit te rusten met dit badgesysteem. Deze kwaliteitsnormen worden uiteraard aangevuld door andere "basisnaden", zoals een fietsenstalling en een goede internetverbinding. Daarnaast biedt Xior ook bijkomende faciliteiten aan (soms afhankelijk van gebouw tot gebouw), waaronder een verhoogd comfort, gemeenschappelijke ontspanningsvoorzieningen zoals TV- en ontspanningsruimtes, 24 uur per dag beschikbaarheid, verdeelautomaten, wasmachines, geautomatiseerd sleutelstelsel, eigen waarborgbeleid, aanbod van studentenjobs (in samenwerking met Travaq), etc.

Zowel binnenlandse als buitenlandse studenten, assistenten, jonge post-graduates en doctoraatsstudenten behoren tot het doelpubliek van de Vennootschap.

Xior bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

8.2.2 BEDRIJFSSTRATEGIE VAN DE VENNOOTSCHAP

8.2.2.1 Commerciële strategie

Om aan voorgaande doelstellingen tegemoet te komen, hanteert de Vennootschap een commerciële strategie die is opgebouwd rond vier kerngedachten, die als volgt kunnen worden samengevat:

- All you need to do is study*
- The right people at the right place
- Let's keep in touch
- Always keep raising the bar

* (and have some fun)

8.2.2.1.1 All you need to do is study*

*(and have some fun)

Xior wil verder gaan dan het louter ter beschikking stellen van de stenen, en streeft ernaar om de lasten die gepaard gaan met het studentenleven (en in het bijzonder het zoeken en bewonen van geschikte huisvesting) tot een minimum te beperken voor de student (en zijn of haar ouders), zodat deze zich kan concentreren op de essentie, zijnde het studeren enerzijds, en het aangename van de "studententijd" anderzijds. Xior wil de student naar het kot (en doorheen het kotleven) leiden, met zo weinig mogelijk bekommernissen en met een adequate aanvullende dienstverlening.

Studenten toelaten om zich enkel te concentreren op de essentie, kan volgens Xior het verschil betekenen voor zowel binnenlandse studenten (en hun ouders), die in Xior een betrouwbare partner kunnen vinden, maar tevens voor buitenlandse studenten, die in Xior een centraal aanspreekpunt kunnen vinden, waar nodig voor de doorleiding naar de juiste instanties, om hun verblijf in de betrokken studentenstad zo optimaal en aangenaam mogelijk te laten verlopen.

8.2.2.1.2 The right people at the right place

Xior stelt bij de uitoefening van haar activiteiten als eigenaar en exploitant van studentenhuysvesting een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij essentieel zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van haar studentenkamers. Dit veronderstelt tevens dat de juiste medewerkers worden aangetrokken met de nodige competenties, ingesteldheid en gedrevenheid.

Meer nog dan de specifieke competenties, streeft Xior ernaar dat de medewerkers de geest van het bedrijf kunnen uitdragen en daarvoor over de juiste motivatie, business ethiek en discipline beschikken. Alleen zo kan het bedrijf op efficiënte en toereikende wijze tegemoet komen aan de noden van de diverse stakeholders, zoals de studenten, hun ouders, onderwijsinstellingen, (lokale) overheden, investeerders en leveranciers.

8.2.2.1.3 Let's keep in touch

Xior wil de vinger aan de pols houden van wat leeft in de sector, zowel wat het eigenlijke vastgoed als wat het studentenpubliek betreft. De opvolging van evoluties in noden en trends is van cruciaal belang om te kunnen reageren en bij voorkeur anticiperen op veranderende omstandigheden en noden van het doelpubliek van de Vennootschap. Een goede informatiedoorstroming en communicatie ten aanzien van alle stakeholders is daarvoor essentieel.

Permanente en "nabije" communicatiemogelijkheden zijn voor Xior bovendien van groot belang om in een sector die wordt gekenmerkt door een snel groeiende professionalisering en consolidatie, toch nog een authenticiteit te kunnen verlenen aan het kotleven, en een korte lijn te kunnen behouden tussen "student en kotbaas".

8.2.2.1.4 Always keep raising the bar

Een rendabele groei van het bedrijf veronderstelt dat de Vennootschap altijd een stap verder moet denken.

Enkel door de gevoerde activiteiten steeds opnieuw (op gecontroleerde wijze) te herbekijken en bij te sturen, is de Vennootschap van oordeel dat ze haar doelstellingen en een duurzame en rendabele groei kan bereiken en bestendigen.

8.2.2.2 Investeringsstrategie

Vanuit de ambitie om de referentie in studentenhuisvesting te zijn, streeft Xior een gecontroleerde, rendabele en duurzame groei na van haar portefeuille met een sterke focus op dit vastgoedsegment. Indien andere assets worden aangehouden (bvb. winkelvastgoed), zal dit in ondergeschikte orde zijn.

Een omvangrijke portefeuille biedt zonder twijfel een aantal belangrijke (schaal-) voordelen, waaronder een betere risicospreiding, een efficiënter beheer (zowel wat de verhuur en het beheer van de kamers betreft, als de algemene leiding en werking van de Vennootschap), een versterkte onderhandelingspositie en credibiliteit (zowel naar leveranciers, partners, kredietinstellingen, investeerders, etc.), met mogelijkere toegang tot alternatieve financieringsbronnen, etc.

De vastgoedportefeuille zal in de eerste plaats verder worden uitgebouwd in België en Nederland.

Dit belet niet dat eventuele investeringsopportuniteiten in studentenhuisvesting in andere landen in de toekomst kunnen worden bekeken.

Als openbare GVV is de Vennootschap bij de uitbouw van haar vastgoedportefeuille in de eerste plaats gebonden door de diversificatieverplichtingen die voortvloeien uit de GVV-Wetgeving (zie **Hoofdstuk 2.1.4.3 van dit Prospectus**). Daarnaast hanteert de Vennootschap tevens een set van parameters waaraan toekomstige acquisities of ontwikkelingen zullen worden afgetoetst en waar slechts van kan worden afgeweken indien het de stabiliteit van de groei en de huurinkomsten ten goede komt.

- **Gevestigde studentensteden:** gebouwen zullen slechts in aanmerking komen indien ze gelegen zijn in studentensteden met een voldoende "bestendige geschiedenis" als studentenstad, en er één of meer onderwijsinstellingen en omringende studentenvoorzieningen aanwezig zijn met een bewezen "track record".

- **"Triple A-locaties":** binnen een bepaalde studentenstad, dienen de residenties goed gelegen te zijn, in het bijzonder ten aanzien van de onderwijsinstellingen, maar indien mogelijk ook rekening houdend met het openbaar vervoer en de nabijheid van het stadscentrum.
- **Omvang van het gebouw:** de panden dienen een redelijke (minimale) omvang te hebben qua aantal units, om een efficiënt beheer van de diverse panden te kunnen bewerkstelligen. De vereiste omvang van een bepaald gebouw is afhankelijk van de globale potentiële vraag in de lokale markt (zo is er ruimte voor een groter aanbod in studentensteden zoals Gent in vergelijking met bijvoorbeeld Mechelen) en van de lokale marktkenmerken (zo wordt Leuven op vandaag gekenmerkt door een grotere versnippering van relatief kleine gebouwen (tussen 10 tot 20 units), terwijl er in bijvoorbeeld Gent en Brussel een grotere tendens is naar geconsolideerde complexen, met vaak 100 tot 200 units of meer). In de regel zal de Vennootschap panden viseren met een minimale omvang van 50 units.
- **Onder- noch overaanbod:** indien een bepaalde stad wordt betreden, zal de Vennootschap lokaal voldoende units trachten te verwerven, om voldoende schaalgroottes te creëren binnen een bepaalde studentenstad, waarbij een overaanbod uiteraard moet worden vermeden (zowel ten opzichte van het globale huurderspotentieel als ten opzichte van het relatieve aandeel van Xior in de betrokken markt).
- **Kwalitatieve en duurzame gebouwen:** bij eigen ontwikkelingen heeft Xior steeds de mogelijkheid om rekening te houden met de eigen vooropgestelde kwaliteitsnormen inzake comfort, veiligheid en duurzaamheid. Bij acquisities van bestaande gebouwen dienen deze gebouwen eveneens aan deze standaarden te beantwoorden, dan wel op een efficiënte en rendabele wijze te kunnen worden omgevormd om aan deze normen te voldoen. De verhoging van de kwaliteit heeft overigens als voordeel dat soms met relatief beperkte inspanningen, een significante meerwaarde kan worden gecreëerd op dergelijke gebouwen.
- **Optimale mix:** binnen de vastgoedportefeuille van de Vennootschap wordt gestreefd naar een optimale mix van diverse kamertypes, daarbij rekening houdend met de (te verwachten) behoeftes in de markt, de eventuele specifieke (lokale) reglementering, en een optimale inrichting en bezetting van het betrokken gebouw.

Meer algemeen zullen potentiële investeringen waarbij nieuwe panden worden verworven (of, in voorkomend geval, toekomstige ontwikkelingen) worden onderworpen aan een risicoanalyse vanuit onder meer technisch, financieel, commercieel en juridisch oogpunt, en zal er steeds aandacht worden besteed aan het behalen van een combinatie van direct rendement op basis van huurinkomsten en indirect rendement op basis van potentiële waardegroei van de vastgoedportefeuille. Dergelijke acquisities (of, in voorkomend geval, ontwikkelingen) moeten een duurzame bijdrage kunnen leveren aan het resultaat per aandeel waarbij dilutie van het dividendrendement dient te worden vermeden.

8.2.2.3 Financiële en financieringsstrategie

Een bestendige groei van de Vennootschap veronderstelt een adequate financiering van dergelijke groei, in een sector die van nature kapitaalintensief is. Ook hier dient de Vennootschap rekening te houden met het reglementair kader gevormd door de GVV-Wetgeving, onder meer wat de regels inzake de maximale schuldgraad (wettelijk begrensd op 65%), *interest cover ratio* (min. 125%) en de *pay out ratio* (min. 80% van, vereenvoudigd gesteld, de winst) betreft (zie **Hoofdstuk 6.1.4.2 van dit Prospectus**). Dit heeft als gevolg dat de Vennootschap, net zoals iedere andere openbare GVV, beperkt is in haar mogelijkheden qua autofinanciering. De Vennootschap zal in de toekomst dan ook streven naar een

evenwichtige groei van zowel eigen als vreemd vermogen, in parallel met de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille.

Daarnaast hanteert de Vennootschap een financieringsstrategie die geënt is op volgende principes:

- De Vennootschap streeft naar een verantwoorde schuldenstructuur en beoogt op de lange termijn een Schuldgraad van maximaal 55% (zie *Hoofdstuk 5.2.3 van dit Prospectus* in dit verband) en een eigen vermogen van 45%;
- De gemiddelde maturiteit zal schommelen tussen 3 tot 5 jaar;
- De initiële Schuldgraad bij Datum van Voltooiing van het Aanbod, dient ruimte te laten voor een voldoende groei, daarbij tevens rekening houdend met het beoogde rendement voor de aandeelhouders;
- De Vennootschap zal voor haar bankfinanciering een rente-indekkingsstructuur nastreven van minimaal 80%. Bij aanvang voorziet de Vennootschap een rente-indekking van 100%;
- Onder voorbehoud van de beschikbaarheid van uitkeerbare reserves, heeft de Vennootschap de intentie om vanaf het boekjaar 2017 jaarlijks het dividend te laten groeien.

Uiteraard wordt de financiële positie van de Vennootschap mee gedreven door enerzijds haar huurinkomsten, waarvoor een hoge bezettingsgraad cruciaal is, en anderzijds een adequaat kostenbeheer, wat opnieuw in de hand wordt gewerkt door een verdere uitbouw van de portefeuille met creatie van bijkomende schaalvoordelen.

8.2.3 OPERATIONELE ORGANISATIE

Xior stelt bij de uitoefening van haar activiteiten als eigenaar en exploitant van studentenhuisvesting een actief beheer centraal, wat impliceert dat zij essentieel zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van haar studentenkamers. Xior heeft eigen operationele teams die alle kritische vastgoedfuncties op zich nemen, en is met andere woorden actief doorheen nagenoeg de volledige waardeketen van het studentenvastgoed, gaande van acquisities, ontwikkeling, vergunningen, financiering, project management, marketing, verhuur, property management en onderhoud, tot eventuele renovatie en/of (in voorkomend geval) verkoop. Xior biedt zo totaaloplossingen van A tot Z.

Xior beschikt voor het onderhoud (klusjes en schoonmaak) ook over eigen personeel dat deze taken rechtstreeks kan uitvoeren (zie eveneens *Hoofdstuk 8.7.2 van dit Prospectus*). Ca. 85% van de herstellingen worden uitgevoerd door eigen personeel. Bovendien zijn er ook "gebouwverantwoordelijken" en "gangverantwoordelijken" aanwezig in bepaalde gebouwen met een substantiële omvang.

Xior beschikt tevens over eigen verhuurkantoren, waardoor studenten en andere belanghebbenden letterlijk het bedrijf kunnen binnenwandelen, en hun vragen of bekommernissen meteen kunnen bespreken met de lokale medewerkers van het bedrijf, dat op die wijze kort op de bal kan spelen.

De verhuurkantoren van Xior zijn de volgende:

Antwerpen (BE)	Leuven en Mechelen (BE)	Gent (BE)
Italiëlei 116 2000 Antwerpen	Naamsestraat 115 3000 Leuven	In oprichting.
+32 3 283 40 60 antwerpen@xior.be	+32 16 41 43 43 leuven@xior.be	gent@xior.be
Ma-Vr: 9u tot 17u	Ma-Do: 9u tot 17u Vr: 9u tot 16u	Ma-Vr: 9u tot 17u

Maastricht (NL)	Den Haag (NL)
Vijverdalseweg 2 6226 NB Maastricht	Eisenhowerlaan 148 2571 KP Den Haag
+31 6 24 87 79 11 maastricht@xior.nl	+31 6 24 87 79 11 denhaag@xior.nl
Ma-Vr: 9u tot 17u	Ma-Vr: 9u tot 17u

Bij wijze van vuistregel geldt dat minstens 200 kamers nodig zijn in een studentenstad, waarvoor drie mensen in dienst worden genomen (office manager als contactpersoon, een commercieel persoon die de noden en verlangens van studenten kent en een klusjesman).

Deze kantoren vormen een belangrijk communicatiekanaal voor de Vennootschap. Een goede informatie-doorstroming en communicatie is dan ook van groot belang voor Xior, en verloopt via drie informatiestromen, m.n. inkomende informatie, uitgaande informatie, en interne communicatie.

De instroom van externe communicatie kan bestaan uit het vergaren van marktonderzoeksresultaten, en het opvolgen van trends en nieuwe evoluerende noden in de markt. De opvolging van dergelijke trends en evoluties is van cruciaal belang om te kunnen reageren en bij voorkeur anticiperen op veranderende omstandigheden en noden van het doelpubliek van de Vennootschap.

Als beursgenoteerd bedrijf is de uitgaande communicatie uiteraard eveneens een belangrijke pijler in de activiteiten van de Vennootschap. Naast de wettelijke verplichtingen wenst de Vennootschap ook op transparante wijze te communiceren met de diverse stakeholders. Dit beslaat diverse domeinen, zoals "klassieke" contacten met investeerders via onder meer een adequate investor relations sectie op de website, maar ook via de communicatie en interactie met de studenten. Dit wordt (naast de toegang tot de verhuurkantoren) bijvoorbeeld mogelijk gemaakt door de "Open Kot-dagen", waarbij de studenten de gelegenheid hebben om de gebouwen te bezoeken. Daarnaast tracht Xior ook op geregelde tijdstippen via de organisatie van events het contact met het studentenpubliek te verdiepen. Zo tracht Xior een goede en lange termijn relatie op te bouwen met haar huurders, die zich bij wijze van voorbeeld ook

vertaalt in de aanwerving van studenten die bij Xior “op kot” hebben gezeten, en die vervolgens ook hun professionele carrière verder uitbouwen bij Xior. Xior communiceert ook via sociale media, en ook via een toekomstige app voor studentenkoten, die een handige tool zal bieden voor studenten om op zoek te gaan naar een geschikt kot, en die tevens tal van mogelijkheden biedt om de interactie tussen de studenten en Xior te vergemakkelijken.

Een constante en interactieve communicatie met onderwijsinstellingen en (lokale) overheden is eveneens een belangrijk aandachtspunt voor Xior. Zo zal Xior ongeveer 15% van de Vastgoedportefeuille trachten te verbinden aan een samenwerking met een onderwijsinstelling. Bovendien onderhoudt Xior goede relaties met diverse huisvestingsdiensten (o.m. voor doeleinden van bemiddeling in geval van twistingen, of het aantrekken van buitenlandse studenten).

Het voorgaande veronderstelt uiteraard ook een adequate en efficiënte interne informatiedoorstroming doorheen alle geledingen en departementen van het bedrijf. Dergelijke informatiedoorstroming vormt dan ook permanent het voorwerp van een verdere evaluatie en verbetering waar mogelijk.

8.2.4 CONCURRENTIE

Zowel bij de aankoop of ontwikkeling van nieuwe panden als bij het verhuren ervan, zal de Venootschap rekening moeten houden met concurrentie (zie hiervoor *Hoofdstuk 8.1.2 van dit Prospectus*).

Wat betreft het verhuren van panden zijn de concurrenten deels dezelfde als bij de aankoop, met dien verstande dat er een groot verschil kan bestaan in functie van de locatie en de kwaliteit van de studentenkamers, maar tevens op basis van de eventuele aanvullende dienstverlening. Naast voornoemde aanbieders/eigenaars van studentenkamers, kunnen ook volgende “concurrenten” worden geïdentificeerd:

- Klassieke “**kotmadam-formules**”, waarbij een eigenaar-bewoner een aantal kamers ter beschikking stelt;
- De **private residentiële huurmarkt**, waarbij een “gewone” (gezins)woning verhuurd wordt aan één of meerdere studenten;
- **Hospitawonen** (of “**intergenerationeel op kot gaan**”), waarbij iemand met een eigen woning (bvb. een senior) één kamer mag verhuren aan een alleenstaande, vaak gepaard gaand met een “engagement” in ruil voor een verlaagde huurprijs;
- (**Al dan niet-**) **gesubsidieerde residenties** (bvb. in Leuven) (bij gesubsidieerde residenties worden de huurpijzen berekend aan de hand van het gezinsinkomen).

8.2.5 SPECIFIEK WETGEVEND KADER VOOR STUDENTENHUISVESTING

8.2.5.1 Algemeen

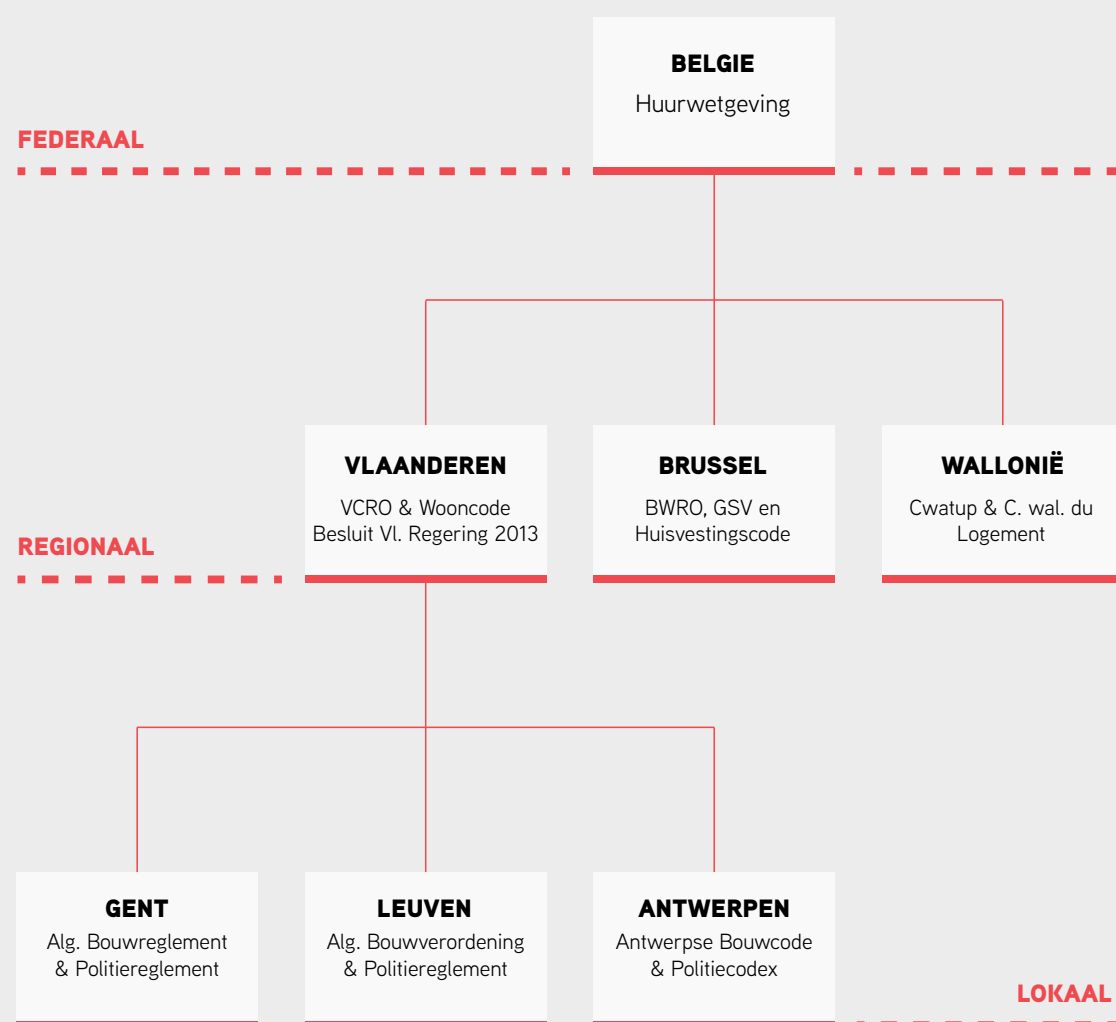
De markt van de studentenhuisvesting is in België onderworpen aan een gefragmenteerd (en niet altijd transparant) geheel van regelgeving op diverse niveaus. Hieronder wordt getracht om hierin enig inzicht te scheppen. Deze informatie is gebaseerd op diverse publiek beschikbare bronnen, met inbegrip

van websites en brochures die uitgaan van onder meer lokale overheden, huisvestingsdiensten en onderwijsinstellingen, waarvan vermoed wordt dat deze informatiebronnen betrouwbaar zijn. De Venootschap heeft geen reden om aan de nauwkeurigheid van deze bronnen te twifelen, maar kan de volledigheid of nauwkeurigheid niet verzekeren. Het is de verantwoordelijkheid van de lezer om zelf de nauwkeurigheid en volledigheid van deze bronnen te bepalen. Potentiële investeerders die meer inlichtingen wensen over de Belgische of Nederlandse regelgeving van toepassing op studentenhuisvesting en de evolutie ervan, worden verzocht zich te informeren bij advocaten, vastgoedconsulenten en andere specialisten.

De drie juridische pijlers die klassiek aan bod komen in dit kader hebben betrekking op stedenbouw, woonkwaliteit en (brand)veiligheid/gezondheid. Hieronder wordt, zonder exhaustief te zijn, een beeld geschetst van deze reglementering, met uiteraard bijzondere aandacht voor de voornaamste lokale markten waarin de Venootschap op vandaag actief is in België (m.n. Gent, Leuven en Antwerpen). Er wordt eveneens kort ingegaan op Brussel, Wallonië en Nederland. Er wordt niet ingegaan op de algemene of bijzondere regelgeving die niet specifiek verbonden is aan studentenhuisvesting.

Dit specifieke wetgevende kader biedt enerzijds een relatief stringent keurslijf waarin de Venootschap (net als andere aanbieders van studentenvastgoed) haar activiteiten kan ontplooiën. Anderzijds vergt de naleving van dit regelgevend kader een intensieve opvolging van de bestaande en toekomstige regelgeving, die voldoende middelen en expertise veronderstelt (bijvoorbeeld de medewerkers en/of adviseurs die deze evoluties opvolgen), hetgeen de sector mee drijft naar een verdere professionalisering. Deze opvolging weegt bovendien niet zwaarder in functie van het aantal studentenkamers dat wordt verhuurd, met als gevolg dat de Venootschap op dit vlak geniet van haar schaalgrootte, om op een efficiënte manier om te gaan met dit regelgevend kader. Tenslotte voorzien diverse lokale regels in verplichtingen, verbodsbepalingen of richtnormen inzake de opdeling van gebouwen, de ondersteuning (of vrijwaring) van gezinswoningen, en het streven naar studentencomplexen van een bepaalde minimale omvang, die een verdere consolidatie van de studentenhuisvestingsmarkt in de hand werken of zelfs noodzakelijk maken.





8.2.5.2 Beknopt overzicht van diverse regelgeving in België

8.2.5.2.1 Federaal: huurwetgeving

De regelgeving die van toepassing is op studentenhuisvesting wordt in essentie op regionaal (Vlaams, Waals resp. Brussels gewest) respectievelijk lokaal (provinciaal dan wel gemeentelijk) niveau geregeld. De voornaamste regelgeving die op federaal niveau op heden relevant is, betreft het gemeen huurrecht. Studentenkamers worden slechts gebruikt als tijdelijke, tweede verblijfplaats (en met andere woorden niet als "hoofdverblijfplaats"). Dat betekent dat niet de Woninghuurwet (Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2, "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder") van toepassing is, maar wel het gemeen huurrecht (artikel 1708 tot 1762bis van het Burgerlijk Wetboek).

8.2.5.2.2 Regionaal: ruimtelijke ordening / stedenbouw en woonkwaliteit

Vlaanderen

Op regionaal niveau vloeien de voornaamste regels op het vlak van ruimtelijke ordening/ stedenbouw resp. woonkwaliteitsnormen voort uit de "VCRO" (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) resp. de Vlaamse Wooncode aangevuld met het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013.

Gebouwen voor studentenhuisvesting moeten voldoen aan stedenbouwkundige voorwaarden vastgelegd in de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en de Vlaamse Wooncode (waarin tevens het vroegere "Kamerdecreet" werd opgenomen; het Kamerdecreet van 4 februari 1997 (Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers) werd opgeheven door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft). De Vlaamse Wooncode wordt aangevuld door het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013 (het "**Besluit 2013**").

De specifieke regelgeving moet voorts ook worden samengelezen met andere toepasselijke wetgeving in de brede zin van het woord, zoals bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen of andere stedenbouwkundige verordeningen, als ten aanzien van reglementen en normen die specifieke materies regelen (bv. EPB-reglementering).

Er dient een stedenbouwkundige vergunning te worden aangevraagd voor onder meer de nieuwbouw van studentenhuisvesting, de omvorming van een pand met een andere hoofdfunctie dan wonen (bijvoorbeeld een kantoorgebouw) tot studentenhuisvesting of nog voor de wijziging van het aantal woonegelegenheden.

Alle zelfstandige woningen en (studenten-)kamers die worden verhuurd in Vlaanderen moeten voldoen aan een aantal minimum kwaliteits- en veiligheidsnormen opgelegd door de Vlaamse Wooncode en het Besluit 2013. De Vlaamse Wooncode maakt een onderscheid tussen zelfstandige en niet-zelfstandige woningen of kamers op basis van drie basisfuncties, m.n. bad- of douchefunctie, toiletfunctie en keukenfunctie.

Indien deze drie basisfuncties in de woning aanwezig zijn, is er sprake van een zelfstandige woning. Bijgevolg worden studio's als zelfstandige woningen gekwalificeerd. Indien de woning voor een van de drie basisfuncties echter afhankelijk is van een gemeenschappelijke voorziening, is er sprake van een niet-zelfstandige woning of een "kamer".

De kwaliteitsnormen waaraan een woning of kamer moet voldoen op basis van de Vlaamse Wooncode en het Besluit 2013 omvatten onder meer volgende aspecten:

- de minimale oppervlakte
- sanitaire voorzieningen;
- winddichtheid, thermische isolatie en verwarmingsmogelijkheden;
- ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden;
- elektrische installaties;
- gasinstallaties;
- stabiliteit;
- toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
- minimale energetische prestaties;
- aanwezigheid van drinkbaar water.

De Vlaamse Wooncode en het Besluit 2013 leggen bepaalde normen op (waarbij sommige lokale regelgeving strengere normen voorziet), onder meer inzake:

- minimale oppervlakte:
 - min. 18 m² voor een zelfstandige woning
 - min. 12m² voor een niet-zelfstandige kamer⁸, vermeerderd met 3m² per extra gebruiksfunctie bestaande uit douche/bad en/of kookgelegenheid (voor een toilet is dit niet vereist), wanneer deze bestemd is voor niet-studenten; in geval van bewoning door een student volstaat steeds 12 m²;
- vrije hoogte tussen vloer en plafond: min. 2,20 m;
- aantal gemeenschappelijke voorzieningen per aantal units: 1 toilet per zes afhankelijke personen; 1 douche/bad per 10 afhankelijke personen;
- Studentenkamers moeten steeds beschikken over een gemeenschappelijke ruimte, die een minimale oppervlakte dient te hebben van 1,5 m² per afhankelijke persoon, met een minimum van 6 m².

Meer informatie kan worden teruggevonden in de brochure “*Technische richtlijnen voor een woning kwaliteitsonderzoek*” op de website: <https://www.wonenvlaanderen.be/> of op websites van steden en gemeenten zoals www.leuven.be/leven/wonen/huren_verhuren/kwaliteitsnormen/.

⁸ Een kamer mag kleiner dan 12 m² zijn (voor zover ze minimaal 8 m² groot is) als ze voldoet aan volgende voorwaarden: (i) de kamer wordt verhuurd of te huur of ter beschikking gesteld met het oog op de huisvesting van één of meer studenten; (ii) de kamer is gebouwd of gerealiseerd voor 1 september 1998; en (iii) er werd op basis van een aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest, die dateert van voor 1 september 2001, een eerste conformiteitsattest afgegeven dat zonder onderbreking verlengd werd en nooit is ingetrokken of vervallen is omwille van andere woningkwaliteitsproblemen (dan de kleine oppervlakte).

Op Vlaams niveau werd in 2014 een Conceptnota ingediend door Vlaamse parlementsleden, aangaande een eventueel initiatief om de studentenhuisvesting verder te reglementeren, via een wetgeving die van toepassing is op studentenhuisvesting, geïnspireerd op de woninghuurwetgeving en de handelshuurwetgeving. De precieze draagwijdte en voorwaarden van dergelijk regelgevend kader, mocht dergelijke regelgeving effectief worden ingevoerd, zijn evenwel nog niet gekend (en kunnen niet worden voorspeld) op Datum van dit Prospectus.

Brussel

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kent vrijwel geen bijzondere regelgeving op gewestelijk niveau die specifiek is afgestemd op de verhuur van studentenkamers. In de eerste plaats gelden de gemeenschappelijke regels inzake ruimtelijke ordening respectievelijk de regels inzake verhuur van woningen. Zo gelden het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (“**BWRO**”) en haar uitvoeringsbesluiten, en de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (“**GSV**”). Er bestaan eveneens Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen, en enkele gemeenten voorzien daarnaast in bijkomende voorschriften voor studentenhuisvesting. Er gelden tevens politiereglementen die het de stad of gemeente mogelijk maken om snel en efficiënt op te treden tegen overlast.

De GSV bepaalt onder meer de bouwnormen voor nieuwbouw en vernieuwbouw (structurele renovatie of herbestemming). De GSV legt voorts woonbaarheidsnormen voor woningen op die eveneens van toepassing zijn op studentenwoningen. Studentenkamers moeten dus beantwoorden aan de voorschriften van de GSV, in het bijzonder aangaande de minimumoppervlakenormen van de woonbare lokalen (minimale netvloeroppervlakte voor studio’s van 22 m²). Studentenkamers die deel uitmaken van een “collectieve wooneenheid die eigendom is van een publiekrechtelijke rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar nut”, zoals een universiteit, kunnen echter genieten van een gunstiger regime, en vallen buiten het toepassingsgebied van de woonbaarheidsnormen voor woningen.

Naast de GSV die de bouwnormen regelt, is er de Brusselse Huisvestingscode die de verhuur van bestaande wooneenheden regelt en normen oplegt inzake oppervlakte, voorzieningen, technische uitrustingen, hygiëne, etc., en het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen. In Brussel bestaat een systeem van het conformiteitscontroleattest, dat aan de verhuurder wordt uitgereikt om vast te stellen dat een eerder afgekeurde woning, voortaan wel aan de toepasselijke regels inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting beantwoordt.

Op Datum van dit Prospectus houdt de Vennootschap geen onroerende goederen aan gelegen in Brussel.

Meer informatie kan worden teruggevonden op <http://stedenbouw.irisnet.be>, de website van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij <http://www.srb.irisnet.be> of op de website van Br(ik) www.brik.be.

Wallonië

In Wallonië gelden evenzeer regels inzake ruimtelijke ordening en huisvesting. Studentenwoningen dienen te beantwoorden aan de toepasselijke bepalingen van stedenbouw en ruimtelijke ordening. Voor de verhuur van (onder meer) kamers is eveneens een vergunning (“*permis de location*”) vereist, wat tevens de afgifte van een conformiteitsattest veronderstelt.

In dit verband kan worden verwezen naar de *Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)* en de *Code wallon du Logement et de l'Habitat durable*.

Op Datum van dit Prospectus houdt de Vennootschap geen onroerende goederen aan gelegen in Wallonië.

Meer informatie over de "Permis de location" kan worden teruggevonden op de website van de "Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement," (www.dgo4.spw.wallonie.be).

8.2.5.2.3 Lokaal (provinciaal – gemeentelijk): specifieke en uiteenlopende bijkomende vereisten Gent

Op lokaal niveau geldt in Gent bijkomende regelgeving, opgenomen in het "Algemeen Bouwreglement" (Stedenbouwkundige Verordening van de Stad Gent) en het "Politierglement op de kamerwoningen".

Nog meer dan elders kiest het Gentse stadsbestuur ervoor om woningen en appartementen voor te behouden aan gezinnen. Zo gelden er strikte beperkingen en verbodsbepalingen op de opdeling van woningen en functiewijzigingen. Voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moeten minstens 50 kamers worden voorzien en bij renovatie van niet-woongebouwen, zoals voormalige kantoorgebouwen, minstens dertig. Deze studentenvoorziening mag geen beschermde eengezinswoningen vervangen.

Het "Algemeen Bouwreglement" bevat een sectie die specifiek is gewijd aan "Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen". Dergelijke accommodatie dient in principe min. 50 units te bevatten (tenzij bij omvorming van een gebouw met een andere hoofdbestemming dan wonen). Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een mix van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten.

Het Politierglement op de kamerwoningen voorziet in een aangifteplicht van kamerwoningen en de gewijzigde toestand van kamerwoningen.

Ook in Gent kan een conformiteitsattest worden bekomen, dat bevestigt dat de woning voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen, maar ook in Gent geldt dit niet als "vergunning".

Meer informatie kan worden teruggevonden in de "Gids voor kotbazen", beschikbaar op de website van Kotatgent.be, en op de website www.kotatgent.be/verhuurder. Het Algemeen Bouwreglement op de website www.gent.be/bouwreglement.

Leuven

In Leuven geldt een Algemene Bouwverordening Stad Leuven, die onder meer specifieke (verbods-) bepalingen bevat omtrent de opdeling van woningen, en een hoofdstuk dat specifiek gewijd is aan studentenhuisvesting (Hoofdstuk 6). Dit Hoofdstuk 6 van de Algemene Bouwverordening Stad Leuven regelt de kwaliteit van grootschalige studentenhuisvestingscomplexen, onder meer met betrekking tot parkeerplaatsen en fietsenstallingen en collectieve binnen- en ruimtes, etc. Deze verordening voorziet voor projecten in een richtnorm van een minimale omvang van 50 kamers bij nieuwbouw en 30 kamers bij verbouwing of herbesteding. De volledige tekst van de Algemene Bouwverordening Stad Leuven is beschikbaar via de website van de stad Leuven (www.leuven.be) 25575.pdf.

In Leuven bestaat een Politierglement dat specifieke regels bevat inzake brandveiligheid en hygiëne (in het bijzonder artikel 154 inzake "Bijzondere bepalingen voor kamers, studentenkamers en studio's").

De stad Leuven heft een belasting op tweede verblijven. Deze belasting is verschuldigd door de verhuurder voor iedereen die op 1 januari van het aanslagjaar zijn tweede verblijf heeft in het gehuurde goed. De verhuurder betaalt de belasting aan de stad, maar kan het bedrag aanrekenen aan de huurder als dat zo in het contract bepaald is. Voor het aanslagjaar 2014 bedroeg deze belasting € 750. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Dit bedrag wordt verminderd tot € 90 (bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd) als de verhuurder kan bewijzen dat het tweede verblijf wordt betrokken door een student. In Leuven kan eveneens een conformiteitsattest worden aangevraagd. Dit is een officiële verklaring dat de woning of kamer voldoet aan alle opgelegde normen inzake veiligheid, gezondheid en kwaliteit. Dit attest is niet verplicht. Het is een soort kwaliteitslabel, geen verhuurvergunning.

Meer informatie kan worden teruggevonden in de gids "Op Kot 2015-2016" van de Huisvestingsdienst, beschikbaar op de website van de KU Leuven, en op volgende websites: www.kuleuven.be/studentenvoorzieningen/huisvesting en www.leuven.be/leven/wonen/.

Antwerpen⁹

In Antwerpen wordt evenzeer gewaakt over de vereisten inzake stedenbouw, woonkwaliteit en brandveiligheid.

De stedenbouwkundige voorschriften vloeien zoals hierboven vermeld voort uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Specifiek voor de stad Antwerpen werd deze aangevuld met de "Antwerpse Bouwcode", die verplichtingen oplegt inzake onder meer minimumafmetingen, licht en verluchting, fietsenstallingen, gemeenschappelijke ruimte voor afvalverzameling, etc. De volledige tekst van de Antwerpse Bouwcode is beschikbaar op de website www.antwerpen.be/bouwcode.

Bij het creëren van nieuwe studentenhuisvesting wordt er ook rekening gehouden met de ligging en de buurt bij het al of niet afleveren van de vergunning, waarbij het uitgangspunt geldt dat studentenwoningen overal kunnen voorkomen in de stad, maar met mate. Daartoe wordt een maximale kottichtheid vastgelegd (d.i. het aantal koten per aantal geregistreerde inwoners, op bouwblokniveau en uitgedrukt in percentages). Zodra die maximale dichtheid wordt bereikt, kunnen er geen bijkomende koten worden gerealiseerd in dat bouwblok. De grens wordt vastgelegd op maximaal 20% per bouwblok. Indien het pand gelegen is binnen een afstand van 400 meter van een universiteit of hogeschool, wordt de grens opgetrokken naar 40%.

In Antwerpen geldt eveneens het stedelijk reglement "Maatregelen om brand in studentenhuisvesting en in gebouwen met kamers te voorkomen en te bestrijden" (opgenomen in de Politiecodex), waaruit onder meer de principiële verplichting voortvloeit om de datum van ingebruikname door huurders kenbaar te maken in een aangetekende brief aan de burgemeester, minstens één maand voordat wordt gestart met de verhuur. De melding kan tevens gebeuren via registratie in de databank studentenhuisvesting (Kotweb).

In Antwerpen kan een conformiteitsattest worden bekomen, dat geldt als bewijs dat de huurwoning voldoet aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen. Het conformiteitsattest is niet verplicht. Studentenhuisvesting dat voldoet aan alle kwaliteits- en veiligheidsvereisten, krijgt in Antwerpen tevens een "groen label".

Tenslotte gelden er politieregels en huishoudelijke reglementen die voortvloeien uit de Politiecodex, onder meer aangaande afval en geluidshinder.

Meer informatie kan worden teruggevonden in de "Gids voor Antwerpse kotbazen" of via volgende websites: www.antwerpen.be/nl/overzicht/huren-en-verhuren/verhuren-1/studentenhuisvesting-info-voor-verhuurders en www.studentkotweb.be/nl.

⁹ Zie de "Gids voor Antwerpse kotbazen", beschikbaar op de website van de stad Antwerpen.

8.2.5.3 Nederland

Ook in Nederland gelden voor gebouwen waarin studenten zijn gehuisvest bepaalde regels. De bouwtechnische regels staan in het Bouwbesluit 2012 (Besluit van 29 augustus 2011 houdende vaststelling van voorschriften met betrekking tot het bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken). Het Bouwbesluit bevat de technische voorschriften waaraan alle gebouwen moeten voldoen, waaronder oppervlakenormen, brandveiligheidseisen en ventilatie-eisen. Studentenhuisvesting komt *as such* niet specifiek aan bod in het Bouwbesluit 2012, maar valt onder de “woonfunctie” van het Bouwbesluit 2012, net zoals eengezinswoningen. Naast de specifieke bouw- en gebruikseisen opgenomen in het Bouwbesluit 2012 gelden tevens voorschriften met betrekking tot bijvoorbeeld ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) en welstand, alsook allerlei andere wetten die relevant zijn voor studentenhuisvesting, zoals de Huurwet, de Huisvestingswet en de BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen).

De grondslag voor het Bouwbesluit 2012 ligt in de Woningwet, die de pijlers van het Bouwbesluit 2012 omvat, m.n. veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Verder is in de Woningwet aangegeven in welke situaties de nieuwbouwvoorschriften, verbouwvoorschriften of de voorschriften voor bestaande bouw gelden. Deze voorschriften gelden voor nieuwe en bestaande bouwwerken en zijn van toepassing op alle bouwwerken en dus ook op studentenhuisvestingen.

Bij de bouw of het gebruik van studentenhuisvesting dient tevens te worden nagegaan of een omgevingsvergunning noodzakelijk is. De wettelijke grondslag voor het aanvragen van een omgevingsvergunning is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voor nieuwe resp. permanente studentenhuisvesting gelden doorgaans zwaardere eisen dan voor bestaande resp. tijdelijke studentenhuisvesting. Het Bouwbesluit 2012 maakt een onderscheid in de begrippen “woonfunctie” en “woonfunctie voor kamergewijze verhuur”, waarop verschillende regels van toepassing zijn.

Meer informatie kan worden teruggevonden in de gids “*Studentenhuisvesting en bouwregelgeving*” van het Kenniscentrum Studentenhuisvesting (Kences) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, en op de website van Kences <http://www.kences.nl>.

Ten slotte wordt tevens verwezen naar **Hoofdstuk 8.1.2.2.2 van dit Prospectus**, met betrekking tot het nationaal opgelegd puntensysteem (“woningwaarderingstelsel” of “WWS”), dat de maximum huurprijs bepaalt, op basis van een aantal factoren, zoals oppervlakte, kwaliteit en locatie. Die controle en regulatie geldt enkel voor eenheden met een huurprijs tot € 710,68. Duurdere panden worden dus niet gereguleerd. Wel kan de huurder, in zijn eerste 6 maanden, de WWS vragen om een controleschatting. Indien zou blijken dat de huurprijs lager dient te zijn dan € 710,68 moet de eigenaar het verschil terugbetalen en zijn huurprijs aanpassen. Indien niet, blijft de contractuele huurprijs gelden. Autonome studentenkamers vallen nagenoeg altijd onder de gereguleerde controle.



8.3 INITIËLE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Hieronder volgt een overzicht en beschrijving van de Initiële Vastgoedportefeuille van de Vennootschap, met inbegrip van de samenstelling en spreiding.

8.3.1 SAMENSTELLING VAN DE INITIËLE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Land	Stad	Straat	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)	Bezettings- graad (iv)	Reële waarde	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden Kamers	Eenheden Overige
BE	Antwerpen		€ 2.376.860	€ 2.109.374	€ 2.341.940		€ 46.692.100		289	4
		1 Kipdorpvest 49	€ 1.732.880	€ 1.467.600	€ 1.715.780	99%	€ 34.081.600	2013	207	1
		2 Frankrijklei 62 - retail	€ 90.000	€ 104.580	€ 90.000	100%	€ 2.372.400	2013		1
		3 Frankrijklei 70 - retail	€ 36.000	€ 29.250	€ 36.000	100%	€ 582.800	2015		1
		4 Klapdorp 4-6	€ 128.400	€ 126.803	€ 110.580	86%	€ 2.128.700	2011	22	
		5 Italiëlei 80-82	€ 133.560	€ 131.135	€ 133.560	100%	€ 2.529.900	2012	20	
		6 Viaductdam 104	€ 206.820	€ 200.807	€ 206.820	100%	€ 3.946.900	2015	40	
		7 Kipdorpvest 40-42 - parkings	€ 49.200	€ 49.200	€ 49.200	100%	€ 1.049.800	n.a.		1
BE	Gent		€ 3.401.656	€ 3.452.698	€ 427.500		€ 54.580.500		658	51
		8 Brusselsepoortstraat 89 (v) (vi)	€ 397.080	€ 380.490	n.a.	n.a.	€ 7.304.200	2015	83	
		9 Voskenslaan 58 (v) (vi)	€ 2.054.084	€ 2.210.520	n.a.	n.a.	€ 31.371.600	2016	487	1
		10 Oude Beestenmarkt 11 / Zilverenberg 16	€ 61.680	€ 69.958	€ 61.680	100%	€ 1.018.900	2014	17	
		11 Hoogstraat 33-37	€ 144.000	€ 144.428	€ 118.380	82%	€ 2.707.600	2015	33	
		12 Sint-Pietersnieuwstraat 186 / G. Magnelstraat 13a	€ 247.440	€ 233.535	€ 247.440	100%	€ 4.505.800	2013	38	
		13 Universiteitsstraat 13 - hostel (v)	€ 497.372	€ 413.767		n.a.	€ 7.672.400	2013		50
BE	Hasselt									
		14 Havermarkt 31-33 - retail	€ 192.000	€ 141.790	192.000€	100%	€ 2.798.600	2015		1
BE	Leuven		€ 3.363.484	€ 3.242.746	€ 2.975.492		€ 60.029.200		604	3
		15 Frederik Lintsstraat 148-150	€ 173.040	€ 170.917	€ 167.460	97%	€ 3.125.800	2009	37	
		16 Strijdersstraat 66	€ 63.540	€ 64.904	€ 63.540	100%	€ 1.053.300	2010	14	
		17 Ierse Predikherenstraat 17-19	€ 72.360	€ 70.665	€ 72.360	100%	€ 1.241.600	2015	15	
		18 St-Annastraat 13	€ 69.960	€ 61.270	€ 69.960	100%	€ 1.084.700	2014	13	
		19 Brusselsestraat 244	€ 40.920	€ 40.539	€ 28.644	70%	€ 693.200	2014	10	
		20 Ravenstraat 40	€ 77.076	€ 70.610	€ 77.076	100%	€ 1.204.800	2010	17	
		21 Kapucijnenvoer 34	€ 47.880	€ 45.368	€ 47.880	100%	€ 770.000	2015	8	
		22 Janseniusstraat 38	€ 538.945	€ 580.440	€ 538.945	100%	€ 10.893.700	2013-2015	158	
		23 Minderbroedersstraat 19	€ 223.815	€ 194.403	€ 183.519	82%	€ 3.814.400	2014-2015	33	
		24 Minderbroedersstraat 21	€ 714.240	€ 749.340	€ 714.240	100%	€ 12.333.400	2013	127	
		25 Diestsevest 85	€ 65.160	€ 64.200	€ 65.160	100%	€ 1.155.100	2011	14	
		26 Tiensestraat 184 / Windmolenveldstraat 88	€ 203.508	€ 205.901	€ 192.468	95%	€ 3.976.200	2011	39	

(i) Totale Huur vertegenwoordigt de huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 30 september 2015, indien 100% van de vastgoedportefeuille verhuurd zou zijn, inclusief activa in aanbouw en een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit

(ii) Geschatte brutohuur op jaarbasis zoals geschat door Stadim en DtZ

(iii) Gecontracteerde huren op jaar basis op basis van de tenancy schedule per 30 september 2015

(iv) Verhouding tussen de huurinkomsten en de potentiële huurinkomsten, exclusief Brusselsepoortstraat en Wycker Gracht, dewelke pas vanaf januari 2016 huur genereren

(v) Voor enkele panden zijn er momenteel geen gecontracteerde huurinkomsten beschikbaar; het betreft (a) Voskenslaan (in ontwikkeling, beschikbaar vanaf juli 2016); (b) Brusselsepoortstraat (renovatie, beschikbaar vanaf februari 2016); (c) Universiteitsstraat (een hostel waarvoor geen huur vooraf gecontracteerd wordt); (d) Bondgenotenlaan (renovatie, beschikbaar vanaf zomer 2016) en (e) Wycker Grachtstraat (ontwikkeling, beschikbaar vanaf januari 2016)

(vi) Volgende rendements- en huurgarantie worden door Aloxe NV voorzien: (a) rendementsgarantie Voskenslaan voor de periode 1 mei 2016 tot en met 14 september 2016 (b) huurgarantie Brusselsepoortstraat vanaf 1 februari 2016 tot en met 14 september 2016 en (c) huurgarantie Wycker Grachtstraat vanaf 11 december 2015 tot 14 september 2016

Land	Stad	Straat	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaarbasis (ii)	Huurinkomsten (iii)	Bezettingsgraad (iv)	Reële waarde	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden Kamers	Eenheden Overige
		27 Tiensestraat 251	€ 65.700	€ 65.196	€ 65.700	100%	€ 1.112.600	2012	10	
		28 Mechelsestraat 77	€ 123.600	€ 122.255	€ 118.080	96%	€ 2.176.600	2015	21	
		29 Brusselsestraat 242	€ 97.740	€ 97.515	€ 97.740	100%	€ 1.891.500	2014	17	
		30 Brusselsestraat 182	€ 194.460	€ 196.697	€ 187.500	96%	€ 3.632.200	2015	24	1
		31 Justus Lipsiusstraat 9	€ 51.240	€ 51.412	€ 51.240	100%	€ 924.500	2014	10	
		32 Bondgenotenlaan 74 - retail/kamers (v)	€ 306.320	€ 166.014	n.a.	n.a.	€ 4.816.100	2016	4	1
		33 Bogaardenstraat 11	€ 52.260	€ 52.299	€ 52.260	100%	€ 895.900	2014	8	
		34 Arendstraat 11	€ 51.240	€ 47.313	€ 51.240	100%	€ 776.800	2016	11	
		35 Frederik Lintsstraat 9	€ 60.480	€ 65.489	€ 60.480	100%	€ 1.190.900	2009	14	
		36 Diestsestraat 143 - retail	€ 70.000	€ 60.000	€ 70.000	100%	€ 1.265.900	2015		1
BE	Mechelen									
		37 Ontvoeringsplein 6	€ 95.400	€ 110.142	€ 95.400	100%	€ 1.894.000	2013	15	
NL	Breda									
		38 Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5	€ 367.932	€ 361.950	€ 367.932	100%	€ 4.690.000	2015	44	1
NL	Tilburg		€ 399.023	€ 386.620	€ 399.023		€ 4.960.000		72	4
		39 Nieuwlandstraat 1/1a	€ 77.568	€ 72.120	€ 77.568	100%	910.000 €	2014	11	1
		40 Mariastraat 27a/b/c / Nieuwlandstraat 14	€ 58.512	€ 62.500	€ 58.512	100%	840.000 €	2014	9	1
		41 Kapelhof 31 / Heuvelstraat 126	€ 86.448	€ 87.000	€ 86.448	100%	1.370.000 €	2006	21	
		42 Korenbloemstraat 42-44a	€ 56.150	€ 62.000	€ 56.150	100%	630.000 €	2004	14	2
		43 Enschtsestraat 78-84	€ 120.345	€ 103.000	€ 120.345	100%	1.210.000 €	2005	17	
NL	Den Haag		€ 1.021.560	€ 1.060.000	€ 1.021.560		€ 15.010.000		196	0
		44 Eisenhowerlaan 146	€ 352.920	€ 366.000	€ 352.920	100%	€ 5.250.000	2014	64	
		45 Eisenhowerlaan 148	€ 352.920	€ 366.000	€ 352.920	100%	€ 5.250.000	2015	64	
		46 Eisenhowerlaan 150	€ 315.720	€ 328.000	€ 315.720	100%	€ 4.510.000	2015	68	
NL	Maastricht		€ 600.000	€ 499.034	€ 407.454		€ 5.399.100		157	0
		47 Vijverdalseweg 2	€ 450.000	€ 414.000	€ 407.454	91%	€ 4.180.000	2013-2015	134	
		48 Wycker Grachtstraat 2-2a (v) (vi)	€ 150.000	€ 85.034	n.a.	n.a.	€ 1.219.100	2015	23	
Totalen			€ 11.817.915	€ 11.364.354		97.80%	€ 196.053.500		2.035	64

(i) Totale Huur vertegenwoordigt de huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 30 september 2015, indien 100% van de vastgoedportefeuille verhuurd zou zijn, inclusief activa in aanbouw en een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit

(ii) Geschatte brutohuur op jaarbasis zoals geschat door Stadim en DIZ

(iii) Gecontracteerde huren op jaarbasis op basis van de tenancy schedule per 30 september 2015

(iv) Verhouding tussen de huurinkomsten en de potentiële huurinkomsten, exclusief Brusselsepoortstraat en Wycker Gracht, dewelke pas vanaf januari 2016 huur genereren

(v) Voor enkele panden zijn er momenteel geen gecontracteerde huurinkomsten beschikbaar; het betreft (a) Voskenslaan (in ontwikkeling, beschikbaar vanaf juli 2016); (b) Brusselsepoortstraat (renovatie, beschikbaar vanaf februari 2016); (c) Universiteitsstraat (een hostel waarvoor geen huur vooraf gecontracteerd wordt); (d) Bondgenotenlaan (renovatie, beschikbaar vanaf zomer 2016) en (e) Wycker Grachtstraat (ontwikkeling, beschikbaar vanaf januari 2016)

(vi) Volgende rendements- en huurgarantie worden door Aloxe NV voorzien: (a) rendementsgarantie Voskenslaan voor de periode 1 mei 2016 tot en met 14 september 2016 (b) huurgarantie Brusselsepoortstraat vanaf 1 februari 2016 tot en met 14 september 2016 en (c) huurgarantie Wycker Grachtstraat vanaf 11 december 2015 tot 14 september 2016

	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)	Bezettings- graad (iv)	Reële waarde	Yield (vii)	Eenheden Kamers	Eenheden Overige
België	€ 6.571.624	€ 6.266.449	€ 6.032.332	97,7%	€ 122.134.300	5,4%	1.075	7
Nederland	€ 2.388.515	€ 2.307.604	€ 2.195.969	98,1%	€ 30.059.100	7,9%	469	5
In aanbouw (v) (vi) (viii) - België	€ 2.360.404	€ 2.376.534	n.a.	n.a.	€ 36.187.700	n.a.	491	2
Hostel (v) - België	€ 497.372	€ 413.767	n.a.	n.a.	€ 7.672.400	6,5%	0	50
Totaal	€ 11.817.915	€ 11.364.354	n.a.	n.a.	€ 196.053.500	n.a.	2.035	64

Bezettingsgraad voor België en Nederland is berekend exclusief Brusselsepoortstraat en Wycker Gracht, dewelke pas vanaf januari 2016 huur genereren

	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaar- basis (ii)	Huur- inkomsten (iii)	Bezettings- graad (iv)
Student	€ 7.594.670	€ 7.451.951	€ 6.862.832	97,4%
Retail	€ 1.316.269	€ 1.072.902	€ 1.316.269	100%
Andere	€ 546.572	€ 462.967	n.a.	n.a.
In aanbouw (v) (vi) (viii)	€ 2.360.404	€ 2.376.534	n.a.	n.a.
Student	€ 2.090.224	€ 2.200.044	n.a.	n.a.
Retail	€ 200.000	€ 132.750	n.a.	n.a.
Andere	€ 70.180	€ 43.740	n.a.	n.a.
Totaal	€ 11.817.915	€ 11.364.354	n.a.	n.a.

(i) Totale Huur vertegenwoordigt de huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 30 september 2015, indien 100% van de vastgoedportefeuille verhuurd zou zijn, inclusief activa in aanbouw en een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit

(ii) Geschatte brutohuur op jaarbasis zoals geschat door Stadim en DIZ

(iii) Gecontracteerde huren op jaar basis op basis van de tenancy schedule per 30 oktober 2015

(iv) Verhouding tussen de huurinkomsten en de potentiële huurinkomsten, exclusief Brusselsepoortstraat en Wycker Gracht, dewelke pas vanaf januari 2016 huur genereren

(v) Voor enkele panden zijn er momenteel geen gecontracteerde huurinkomsten beschikbaar; het betreft (a) Voskenslaan (in ontwikkeling, beschikbaar vanaf juli 2016); (b) Brusselsepoortstraat (renovatie, beschikbaar vanaf februari 2016); (c) Universiteitsstraat (een hostel waarvoor geen huur vooraf gecontracteerd wordt); (d) Bondgenotenlaan (renovatie, beschikbaar vanaf zomer 2016) en (e) Wycker Grachtstraat (ontwikkeling, beschikbaar vanaf januari 2016)

(vi) Volgende rendements- en huurgarantie worden door Aloxe NV voorzien: (a) rendementsgarantie Voskenslaan voor de periode 1 mei 2016 tot en met 14 september 2016 (b) huurgarantie Brusselsepoortstraat vanaf 1 februari 2016 tot en met 14 september 2016 en (c) huurgarantie Wycker Grachtstraat vanaf 11 december 2015 tot 14 september 2016

(vii) Berekend als Totale Huur gedeeld door Reële Waarde

(viii) het betreft (a) Voskenslaan (in ontwikkeling, huurinkomsten vanaf mei 2016) en (b) Bondgenotenlaan (renovatie, huurinkomsten vanaf 1 oktober 2016)

8.3.2 BESCHRIJVING EN SPREIDING VAN DE INITIËLE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.3.2.1 Algemene beschrijving van de Initiële Vastgoedportefeuille

De Initiële Vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat uit 48 panden op Datum van Voltooiing van het Aanbod. Hiervan zijn 37 panden gelegen in België en 11 panden in Nederland. 42 panden voorzien in het aanbod van in totaal 2.035 studentenkamers, waarbij er in zeven van deze gebouwen eveneens winkelactiviteiten op het gelijkvloers zijn. De Initiële Vastgoedportefeuille omvat verder vier panden die uitsluitend bestemd zijn voor winkelactiviteit, een hostel in Gent met 50 units en een parking te Antwerpen. De Initiële Vastgoedportefeuille exclusief de panden waarvoor geen huur gecontracteerd¹⁰ is (Brusselsepoortstraat 89, Voskenslaan 58, Universiteitsstraat 13, Bondgenotenlaan 74 en Wycker Grachtstraat 2) heeft een totale bezettingsgraad van 97.80%.

De totale Reële Waarde van de Initiële Vastgoedportefeuille bedraagt EUR 196.053.500. Het betreft een strategisch gediversifieerde vastgoedportefeuille met ook binnen het studentenvastgoed, wat de kernactiviteit uitmaakt van de Vennootschap als *pure player* in studentenhuisvesting, een mix, zowel wat betreft de geografische spreiding als wat het type studentenvastgoed betreft (cf. verschillende types van studentenkamers). Gelet op het grote aantal verschillende huurders enerzijds, en de diverse types van kamers anderzijds (waardoor met andere woorden niet één type van student of huurder wordt aangetrokken), is er ook aan spreiding per type huurder voldaan.

8.3.2.2 Opsplitsing in deelportefeuilles

In onderstaand overzicht is de Initiële Vastgoedportefeuille opgelijst per deelportefeuille. De GVV heeft ervoor geopteerd de deelportefeuilles op te maken per land en bijkomend per stad voor wat betreft België. Per deelportefeuille zijn de Aanschaffingswaarde, Reële Waarde, Huurinkomsten en verzekerde waarde opgenomen.

De huurinkomsten betreffen de huur op jaarbasis op basis van het tenancy schedule per 30 oktober 2015

		Aanschaffings- waarde / inbrengwaarde	Reële waarde	Huur- inkomsten ¹¹	Verzekerde waarde ¹¹
België	Antwerpen	€ 45.895.300	€ 46.692.100	€ 2.341.940	€ 22.475.500
	Gent	€ 54.094.700	€ 54.580.500	€ 427.500	€ 37.432.000
	Hasselt	€ 2.798.600	€ 2.798.600	€ 192.000	€ 774.900
	Leuven	€ 60.526.700	€ 60.029.200	€ 2.975.492	€ 37.346.800
	Mechelen	€ 1.894.000	€ 1.894.000	€ 95.400	€ 1.408.700
Nederland		€ 30.540.000	€ 30.059.100	€ 2.195.969	€ 22.417.250

¹⁰ Dit betreft de activa in aanbouw (Voskenslaan en Bondgenotenlaan), het hostel (Universiteitstraat) en de panden die slechts vanaf januari 2016 beschikbaar zijn voor verhuur (Brusselsepoortstraat en Wycker Grachtstraat).

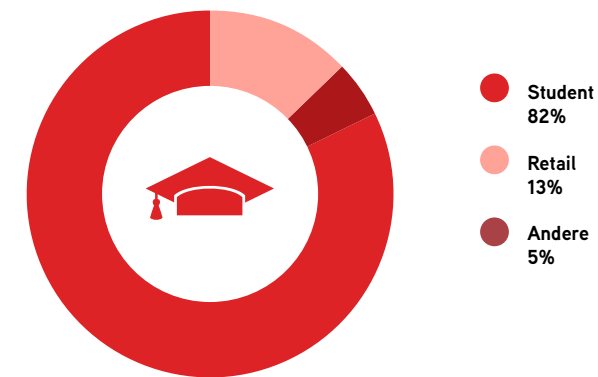
¹¹ Er zijn geen gecontracteerde huurinkomsten voor de activa in aanbouw, noch voor de panden te Brusselsepoortstraat en Wycker Grachtstraat daar deze pas vanaf januari 2016 verhuurd zullen worden, noch voor de hostelactiviteiten, waarvoor geen vooraf gecontracteerde huurinkomsten worden afgesloten.

¹¹ Op Datum van Voltooiing van het Aanbod is de Vennootschap voornemens om 100% van de nieuwbouwwaarde van de Initiële Vastgoedportefeuille in te dekken. Deze bedragen zijn dus gebaseerd op de ingeschatte nieuwbouwwaarde (inclusief BTW en erelonen).

8.3.2.3 Aard van de Initiële Vastgoedportefeuille

Onderstaande grafiek geeft de spreiding van de huurinkomsten per type pand weer, op basis van de Totale Huur (dus inclusief voor de panden van de Initiële Vastgoedportefeuille, die nog niet werden opgeleverd op Datum van Voltooiing van het Aanbod) van de respectieve panden in de Initiële Vastgoedportefeuille.

Totale huur - Spreiding per type



De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 82,0% van de Totale Huur blijkt uit bovenstaand overzicht. Verder is de portefeuille opgebouwd uit een beperkt aantal winkelvastgoedruimtes (12,8% van de Totale Huur) dewelke in belangrijke mate gevestigd is op het gelijkvloers van panden die het studentenvastgoed als primaire functie kennen. Vier panden zijn exclusief bestemd als winkelvastgoed. Het betreft, gezien de typisch uitstekende binnenstedelijke locatie van de panden, veelal binnenstadwinkels of horecazaken in een geconcentreerde handelskern. Het segment "Andere" (5,2% van de portefeuille) omvat Totale Huur afkomstig van overige activiteiten waaronder het hostel te Gent, de parking te Antwerpen en de beperkte kantoorruimte vevat in het pand te Voskenslaan, Gent.

8.3.2.4 Beschrijving van het type van studentenkamers

De Vennootschap stelt binnen het segment van studentenhuisvesting diverse types van studentenkamers ter beschikking. Het merendeel van de gebouwencomplexen bevatten diverse types van kamers, waardoor een diversiteit aan type huurders kan worden aangetrokken. Ook het aantal kamers per pand kan sterk verschillen, en hangt vaak samen met de ligging van het pand. Het kleinste pand (niet bestemd voor winkelvastgoed) dat onderdeel uitmaakt van de Initiële Portefeuille bestaat uit acht studentenunits (Bogaardenstraat 11, Leuven) en het grootste complex bestaat uit 487 units (Campus Schoonmeersche gelegen in de Voskenslaan 58, Gent, dat nog op te leveren is). Louter bij wijze van vuistregel, kan worden gesteld dat de werkelijk individuele verhuurbare oppervlakte (exclusief gemeenschappelijke ruimtes) gemiddeld 60% bedraagt van de totale oppervlakte.

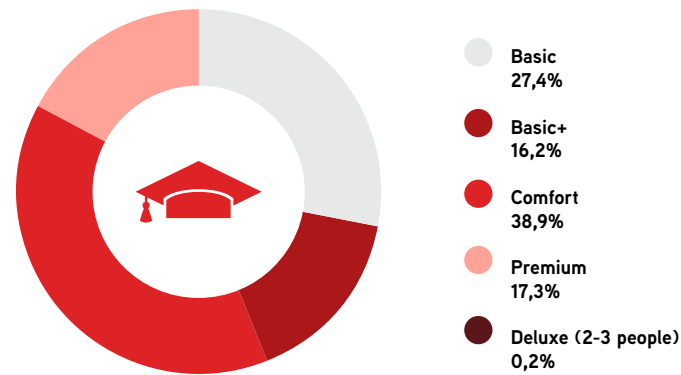
De diverse kamertypes van Xior zijn als volgt opgedeeld:

- **Basic:** Een studentenkot met wastafel op de kamer en een gemeenschappelijk toilet en douche op de gang.
- **Basic + :** Een studentenkot met wastafel en eigen douche. Het toilet is gemeenschappelijk en bevindt zich op de gang.
- **Comfort:** Een studentenkot met een eigen koelkast en badkamer (wastafel, douche en toilet).

- **Premium:** Een studentenstudio met een eigen volledig uitgeruste badkamer (wastafel, douche en toilet) en een eigen kitchenette (koelkast en kookvuur).
- **Deluxe:** Een studentenstudio met een eigen volledig uitgeruste badkamer (wastafel, douche en toilet) en een eigen kitchenette (koelkast en kookvuur), geschikt voor 2 of 3 personen.

De onderstaande grafiek geeft de mix weer per type kamer van het totaal aan beschikbare kamers binnen de Initiële Vastgoedportefeuille. Het kamer type Comfort heeft met 39% het belangrijkste aandeel. De sterke vertegenwoordiging van dit kamer type samen met Basic + (16%) en Premium (17%) illustreert de sterke vraag naar privacy en eigen comfort. Verder bedraagt het aandeel van het type Basic 28%. Het aantal Deluxe kamers (voor 2 tot 3 personen) betreft tenslotte slechts een beperkt aantal kamers binnen het geheel van de Initiële Vastgoedportefeuille.

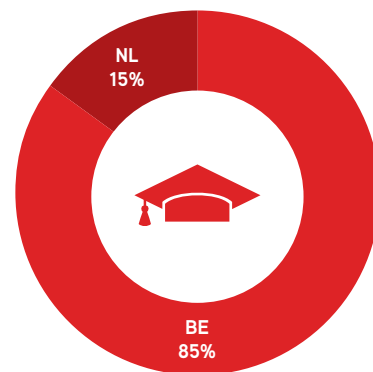
Aantal kamers - spreiding per kamer type



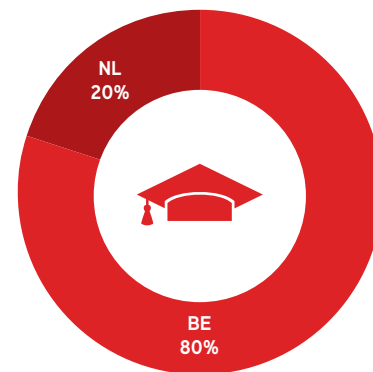
8.3.2.5 Geografische spreiding van de Initiële Vastgoedportefeuille

De onderstaande grafieken geven de spreiding van de Initiële Vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. Het zwaartepunt ligt in België (meer bepaald in Vlaanderen) met 37 panden, goed voor een totale Reële Waarde van EUR 166,0 miljoen (inclusief EUR 36,2m in aanbouw), hetgeen 84,7% van de Initiële Portefeuille vertegenwoordigt. De overige 15,3% situeert zich in Nederland, met een totaal van 11 panden en een Reële Waarde van EUR 30,1 miljoen. Op basis van Totale Huur vertegenwoordigt België met een bedrag van EUR 9,4 miljoen 79,8% van de Initiële Vastgoedportefeuille. Het saldo van EUR 2,4 miljoen, wat overeenstemt met 20,2% van de Totale Huur, wordt in Nederland gegeneerd.

Reële waarde - spreiding per land

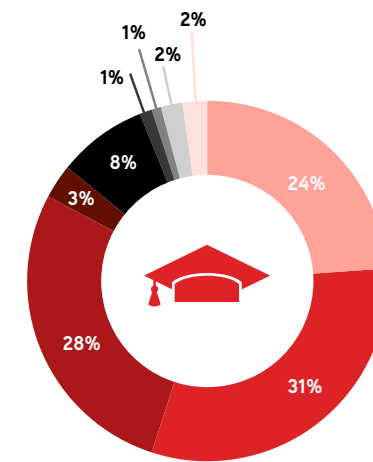


Totale huur - spreiding per land

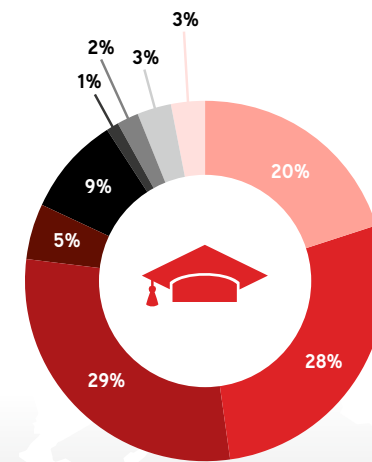


De Initiële Vastgoedportefeuille van de GVV is met 48 panden verspreid over 5 steden in België en 4 steden in Nederland. De panden zijn gelegen in de belangrijkste studentensteden van Vlaanderen, waaronder Leuven, Gent en Antwerpen, evenals belangrijke studentensteden in Zuid-Nederland, waaronder Den Haag, Tilburg en Maastricht. De locaties van de verschillende panden in België en Nederland en hun vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Totale Huur van de Initiële Vastgoedportefeuille worden hieronder weergegeven:

Reële waarde - spreiding per stad



Totale huur - spreiding per stad



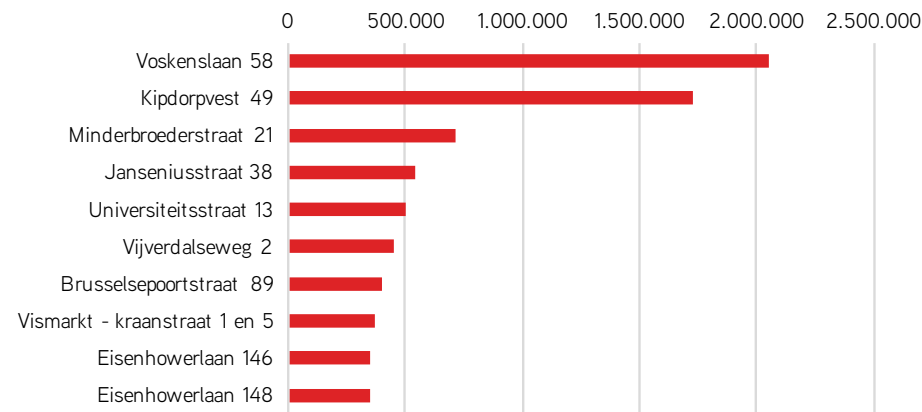
- Antwerpen
- Leuven
- Gent
- Maastricht
- Den Haag
- Mechelen
- Hasselt
- Tilburg
- Breda



8.3.2.6 Spreiding in functie van huuropbrengsten en Reële Waarde

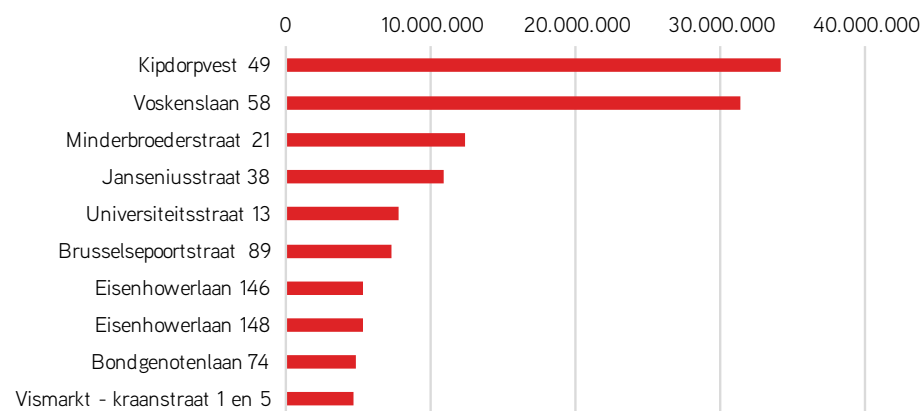
Onderstaande tabellen geven de Top 10 weer van de Initiële Vastgoedportefeuille in functie van de Totale Huur respectievelijk de Reële Waarde.

Tabel: Top 10 totale huur



Het pand gelegen te Voskenslaan 58, Gent (een pand bestaande uit 487 units die naar verwachting in juli 2016 zullen worden opgeleverd), is met een totaal bedrag van EUR 2.054.084 (waarvan EUR EUR 70.180 gerelateerd aan kantoorruimte) het pand dat het grootste deel van de Totale Huur (17,4% van de Totale Huur) van de Initiële Vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. Kipdorptest 49 te Antwerpen en de Minderbroederstraat 21 te Leuven vervolledigen de top 3 van grootste panden van de Initiële Vastgoedportefeuille in termen van Totale Huur. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 14,7% en 6,1% van de Totale Huur van de Initiële Vastgoedportefeuille. Noteer evenwel dat de EUR 1.732.880 aan Totale Huur van het pand te Kipdorptest ten dele een bedrag van EUR 650.000 gerelateerd aan het winkelvastgoed op de gelijkvloerse verdieping behelst. De overige 45 panden omvatten 61,9% van de Totale Huur van de Initiële Vastgoedportefeuille.

Tabel: Top 10 reële waarde



Kipdorptest 49 te Antwerpen is met een totaal bedrag van EUR 34.081.600 het pand met de hoogste Reële Waarde en vertegenwoordigt 17,4% van de Reële Waarde van de Initiële Vastgoedportefeuille. Dit pand bestaat uit 207 units, en één winkelruimte op het gelijkvloers. De winkelruimte vertegenwoordigt EUR 13.298.000 van de totale Reële waarde van het pand. Voskenslaan 58 en Minderbroederstraat 21 vervolledigen de top 3 van grootste panden van de Initiële Vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 16,0% en 6,3% van de totale Reële Waarde van de Initiële Vastgoedportefeuille. Na de voltooiingswerken in 2016 ten belope van EUR 8.214.000 van de Voskenslaan 58 en rekening houdende met een verwachte meerwaarde volgend op voltooiing van EUR 1.060.936, zal dit pand de hoogste Reële Waarde hebben van de Globale Vastgoedportefeuille, met een totale Reële Waarde van EUR 40.646.536.

8.3.2.7 Spreiding gemiddelde kamerprijs

De huurprijs van de diverse kamers hangt af van diverse factoren, waaronder de geografische locatie (Gent en Leuven zijn bijvoorbeeld duurder dan Mechelen), de specifieke locatie van een pand (bijvoorbeeld in functie van de afstand naar de onderwijsinstelling), maar ook binnen het pand zelf (bv. straatkant; eerste verdieping of achtste verdieping, etc.), alsook de oppervlakte en de graad van comfort. Hoewel alle panden aan minimale kwaliteitsstandaarden voldoen, kan nog een verschil bestaan in relatieve ouderdom, kwaliteit, afwerking, faciliteiten in de gemeenschappelijke ruimtes, etc. voor elk gebouw, wat zich tevens kan vertalen in de huurprijs van een welbepaalde kamer.

De gemiddelde kamerprijs bedraagt bij benadering EUR 330 voor een standaard kamer (zonder eigen voorzieningen), EUR 395 voor een kamer met eigen sanitair, en EUR 475 voor een studio, maar is op zichzelf weinig betekenisvol, gelet op de diverse bovengenoemde parameters die de prijzen van de kamers kunnen beïnvloeden (met dus bij uitstek geografische verschillen).

8.3.2.8 Spreiding in functie van ouderdom van de gebouwen

In onderstaande figuur illustreren we de ouderdom van de panden van de Initiële Vastgoedportefeuille. Voor de berekening hiervan wordt het bouwjaar, hetzij de datum sinds de laatste verbouwing gehanteerd. Voor wat betreft de spreiding naar ouderdomscategorie werden volgende intervallen weerhouden:

- 0 tot 3 jaar
- 3 tot 6 jaar
- 6 tot 9 jaar
- Ouder dan 9 jaar

In functie van de Reële waarde stellen we volgende verhoudingen vast er categorie voor de Initiële Vastgoedportefeuille:

- 0 tot 3 jaar: 86,6%
- 3 tot 6 jaar: 6,7%
- 6 tot 9 jaar: 2,2%
- Ouder dan 9 jaar: 4,5%

Het betreft met andere woorden een relatief jonge portefeuille.

8.3.3 BESCHRIJVING VAN DE PANDEN VAN DE GLOBALE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Hieronder volgt een beschrijving van de diverse panden die deel uitmaken van de Initiële Vastgoedportefeuille (zie *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*).

KIPDORPVEST 49

ANTWERPEN

 207 KAMERS	 1 WINKELRUIMTE
---	---

Oppervlakte retail	1.932 m ²
Bezettingsgraad	99%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013
Eigendomsstructuur	Eigendom – erfpacht

Tréfonds wordt aangehouden door Stubis BVBA (zie *Hoofdstuk 14.1.1.3 van dit Prospectus* in dit verband).

Dit studentenpand met gelijkvloerse winkelruimte is gelegen in het centrum van Antwerpen op wandelafstand van het centraal station en de Meir. Het bestaat uit 207 studentenunits op de verdiepingen en een winkelruimte op het gelijkvloers/kelderderdieping. De studenten kunnen beroep doen op diverse faciliteiten zoals pooltafel, binnenplein, multimediazaal, studeerruimtes, etc. onder de supervisie van een inwonende concierge.





FRANKRIJKLEI 62

ANTWERPEN



Verhuurbare oppervlakte	335 m ²
Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom

Het gelijkvloers behoort toe aan Xior. Dit betreft 11,41% van de mede-eigendom.

Deze winkelruimte is gelegen op de Leien te Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de Meir en Hopland.

Dit gebouw betreft een winkelpand, aanpalend aan het gebouw gelegen te Kipdorpevest 49.



FRANKRIJKLEI 70

ANTWERPEN



Verhuurbare oppervlakte	65 m ²
Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom

Het gelijkvloers behoort toe aan Xior. Dit betreft 5,2% van de mede-eigendom.

Deze winkelruimte is gelegen op de Leien te Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de Meir en Hopland.

Dit gebouw betreft een winkelpand, aanpalend aan het gebouw gelegen te Kipdorpevest 49.



KLAPDORP 4-6

ANTWERPEN



Bezettingsgraad	86%
Bouw of verbouwingsjaar	2012
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het centrum van Antwerpen nabij de Stadscampus van de Universiteit Antwerpen en de Academie. De residentie 'Gulden Arent' is een gedeeltelijke renovatie met nieuwbouw.



ITALIËLEI 80-82

ANTWERPEN



Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2012
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen op de Leien van Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de Stadscampus en campus Park Spoor Noord.



VIADUCTDAM 104

ANTWERPEN

 40
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in de onmiddellijke omgeving van de nieuwe campus (Park Spoor Noord) van de Artesis Plantin Hogeschool te Antwerpen. Het betreft een renovatie met een nieuwbouw voor een totaal van 40 units.



KIPDORPVEST 40-42

ANTWERPEN

 40
PARKEER-
PLAATSEN

Bezettingsgraad	100%
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom

De parkeerplaatsen maken 14,8% uit van de mede-eigendom.

Het pand is gelegen in het centrum van Antwerpen midden tussen de Meir en Hopland. Het betreft 40 staanplaatsen in een parkeergarage.

CAMPUS BXL BRUSSELSEPOORTSTR. 89

GENT

 83
KAMERS

Bezettingsgraad	N/A
Bouw of verbouwingsjaar	2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het centrum van Gent aanpalend aan de Artevelde Hogeschool. "Campus BXL" bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen met een grote gemeenschappelijke leefruimte en keuken die uitgaat op het atrium en de gezellige tuin. Dit nieuwbouwcomplex wordt opgeleverd eind 2015 en zal plaats bieden aan 83 studenten.

Project met verwachte opleverdatum in december 2015.



CAMPUS SCHOONMEERSCHE VOSKENSLAAN 58

GENT

 487
KAMERS

Bezettingsgraad	N/A
Bouw of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt vlakbij het station van Gent met onmiddellijke toegang tot campus Schoonmeersen van de HoGent. "Campus Schoonmeersche", met zijn 487 units, zal opgeleverd worden in juli 2016 en bestaat uit 5 aaneengeschakelde gebouwen met alle moderne faciliteiten die een hedendaagse student verlangt.

Project met verwachte opleverdatum in juli 2016.





OUDE BEESTENMARKT 11 ZILVERENBERG 16

GENT

 16
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in het centrum van Gent aan de recent vernieuwde Oude Beestenmarkt en de Vlerick Business School.

SINT-PIETERSNIEUWSTR. 186 GUSTAAF MAGNELSTR. 13A

GENT

 38
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	1995
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in het centrum van Gent in de buurt van de Vooruit en de Overpoort, de studentenbuurt bij uitstek. De residentie telt 38 units en bestaat uit twee gebouwen met een binnentuin.



HOOGSTRAAT 33/37

GENT

 30
KAMERS

Bezettingsgraad	82%
Bouw of verbouwingsjaar	2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in het centrum van Gent en werd in 2015 herbested tot studentenhuisvesting. Deze statige residentie met een prachtige en authentieke gevel telt 30 units en dateert uit de tweede helft van de 16e eeuw.

UNIVERSITEITSSTRAAT 13 13 O'CLOCK HOSTEL

GENT

 50
KAMERS

Bezettingsgraad	N/A (Hostel)
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom

Het Hostel maakt 28,76% uit van de mede-eigendom.

Dit gebouw is gelegen tegenover de rechten-campus van de Universiteit Gent en vlakbij de Kouter.



HAVERMARKT 31-33**HASSELT**

Verhuurbare oppervlakte:	570 m ²
Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2000
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom

De winkelruimte behoort toe aan Xior. Dit betreft 42,2% van de mede-eigendom.

Deze gelijkvloerse winkelruimte ligt in het centrum van Hasselt en bevindt zich in het historische postgebouw van de stad.

Dit gebouw betreft een winkelpand.

STRIJDEERSSTRAAT 66**LEUVEN**

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2012
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom

De 14 kamers die toebehoren aan Xior maken 6,9% uit van de mede-eigendom.

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven in de nabijheid van de nieuwe stadswijk Tweewaters. Deze 14, in 2010 ontwikkelde, units situeren zich op de gelijkvloerse verdieping van residentie "Cambridge".

**FREDERIK LINTSSTR. 148-150****LEUVEN**

Bezettingsgraad	97%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2009
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven vlakbij Groep T en de faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen. Dit voormalig klooster van de Witte Paters werd volledig gereneveerd en uitgebreid met een nieuwbouw in 2009. Zo werd deze site omgetoverd tot een modern studentcomplex bestaande uit 37 units met een gezellige binnentuin en groot terras.

IERSE PREDIKHERENSTRAAT 17-19**LEUVEN**

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven, in de nabijheid van het UZ Gasthuisberg. Deze pas gereneveerde studentenresidentie telt 15 units.





SINT-ANNASTRAAT 13 LEUVEN

 13
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2002
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in hartje Leuven, vlakbij de Oude Markt, en bestaat uit 13 units die recentelijk werden opgefrist.

RAVENSTRAAT 40 LEUVEN

 16
KAMERS  1
APPARTEMENT

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2012
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven, vlakbij het Ladeuzeplein en zijn wereldvermaarde bibliotheek, waar studenten in alle rust kunnen studeren. Deze vernieuwde residentie telt 16 kamers en een appartement.



BRUSSELSESTRAAT 244 LEUVEN

 10
KAMERS

Bezettingsgraad	70%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2004
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven, in de nabijheid van het UZ Gasthuisberg, bestaat uit 10 kamers. De volledige dakconstructie werd recent vernieuwd.

KAPUCIJNENVOER 34 LEUVEN

 8
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2006
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven aan de Kruidtuin en bestaat uit 8 studio's.





JANSENIUSSTRAAT 38 LEUVEN

 159
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013-2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven. Dit voormalig klooster 'Regina Mundi' werd opgetrokken in 1962 en toen volledig ingericht als meisjespedagogie. De verbouwing en omvorming van bestemming naar studentenresidentie gebeurde in 1995 waarna het grondig vernieuwd werd tussen 2013 en 2015. De eigendom bestaat uit een rechthoekig gebouw met twee zijvleugels uitvendend op een grote binnentuin, bestaande uit 159 studentenunits met in-house ontbijtservice.

MINDERBROEDERSSTRAAT 21 LEUVEN

 127
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013-2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven. Dit voormalig klooster 'De Goede Herder' werd gebouwd in 1782 en in 1995 volledig omgevormd tot een volwaardige studentenresidentie met 127 units. Achter het gebouw bevindt er zich een aangelegde tuin met parkeerplaatsen.

Dit betreft een gebouw aanpalend aan het gebouw gelegen te Minderbroedersstraat 19.



MINDERBROEDERSSTRAAT 19 LEUVEN

 33
KAMERS

Bezettingsgraad	82%
Bouw of verbouwingsjaar	2013
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit betreft een gebouw aanpalend aan het gebouw gelegen te Minderbroedersstraat 21. Het studentenpand, bestaande uit 33 units, is gelegen in het centrum van Leuven en werd nieuw gebouwd in 2013. De bewoners kunnen gebruik maken van een overdekt terras en een binnentuin.

DIESTSTEVEST 85 LEUVEN

 14
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2011
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen aan de ring van Leuven op wandelafstand van het station. De residentie bevat 14 units die in 2011 werden gereneveerd. De studenten kunnen gebruik maken van een grote stadstuin.





TIENSESTRAAT 184 WINDMOLENVELDSTRAAT 88 LEUVEN

 39
KAMERS

Bezettingsgraad	95%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2011
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven vlakbij Groep T. Deze gerenoveerde site met nieuwbouw beschikt over 39 units met gezellig tuintje en BBQ.

MECHELSESTRAAT 77 LEUVEN

 21
KAMERS

Bezettingsgraad	96%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven nabij de pittoreske Vismarkt. Residentie 'Malines' werd gerenoveerd en opgeleverd voor de start van het academiejaar 2015-2016. Met zijn centrale doch rustige ligging heeft dit gebouw een extra troef voor elke student.



TIENSESTRAAT 251 LEUVEN

 10
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2012
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven op wandelafstand van Groep T en andere faculteiten. Dit gebouw is gekend als 'Residentie Timidus' en telt 10 units die volledig gerenoveerd werden. De studenten kunnen gebruik maken van een klein binnenkoertje.

BRUSSELSESTRAAT 242 LEUVEN

 17
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2011
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven. "Residentie 'T Kolenhuis'" werd volledig gerenoveerd in 2012 en is perfect gelegen voor studenten die elke dag naar UZ Gasthuisberg moeten.





BRUSSELSESTRAAT 182

LEUVEN

 24
KAMERS

 1
RETAILRUIMTE

Verhuurbare oppervlakte:	470 m ²
Bezettingsgraad	96%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het pand is gelegen in centrum van Leuven nabij UZ Gasthuisberg. "Residentie Verbrande Poort" is een renovatieproject dat voltooid werd in september 2015. Alle kamers zijn in een nieuwe strakke stijl en met oog voor detail afgewerkt.

Op de benedenverdieping van dit gebouw bevindt zich een handelszaak.

BONDGENOTENLAAN 74

LEUVEN

 4
KAMERS

 1
WINKELRUIMTE

Verhuurbare oppervlakte:	566 m ²
Bezettingsgraad	N/A
Bouw of verbouwingsjaar	Voorzien voor 2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand met handelsgelijkvloers (op heden bestaande uit een winkelruimte op het gelijkvloers en 4 kamers) is gelegen in de hoofdwinkelstraat van Leuven, die de centrale verbinding is tussen het station en de binnenstad. Op het gelijkvloers en in de kelder zal een handelsruimte van 566m² worden gecreëerd met bovenliggend 18 studentenunits, waarvoor een vergunningsprocedure hangende is. Oplevering is voorzien in de zomer van 2016. Op de benedenverdieping van dit gebouw bevindt zich een handelszaak.



JUSTUS LIPSIUSSTRAAT 9

LEUVEN

 10
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven, in een zijstraat van de Bondgenotenlaan. "Residentie Justus" met 10 units werd volledig gereneveerd in 2014 en ligt op slechts 5 minuten wandelen van het station.

BOGAARDENSTRAAT 11

LEUVEN

 8
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven op een boogscheut van het Ladeuzeplein. Dit gebouw werd volledig gereneveerd in 2014 en heeft een tuintje met een overdekt terras. Door de centrale ligging van het gebouw is dit de perfecte omgeving voor elke student.





ARENDSSTRAAT 11 LEUVEN

 11
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven in een zijstraat van het Ladeuzeplein. De renovatie zal gedurende de zomer van 2016 worden uitgevoerd, waarna de residentie over 11 units zal beschikken.

DIESTSESTRAAT 143 LEUVEN

 1
WINKELRUIMTE

Verhuurbare oppervlakte	84 m ²
Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze winkelruimte is gelegen in het centrum van Leuven in de op één na belangrijkste winkelstraat van de stad.



FREDERIK LINTSSTRAAT 9 LEUVEN

 14
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2009
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het studentenpand is gelegen in het centrum van Leuven in de omgeving van de faculteit Economie en Bedrijfs-wetenschappen en Groep T. De residentie telt 14 vernieuwde kamers.

ONTVOERINGSPLEIN 6 MECHELEN

 15
KAMERS

 47
PARKEER
PLAATSEN

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom

De benedenverdieping en de parkeerplaatsen die toebehoren aan Xior, maken 24,50% deel uit van de mede-eigendom.

Dit studentenpand is gelegen aan het Nekkerspoelstation te Mechelen in de nabije omgeving van de Thomas More Hogeschool. De residentie telt 15 units op de benedenverdieping, 27 ondergrondse staanplaatsen en 20 bovengrondse staanplaatsen.





VISMARKT KRAANSTRAAT 1 EN 5

BREDA

 44
KAMERS

 1
HORECAZAAK

Verhuurbare oppervlakte	628 m ²
Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit prachtig pand is gelegen in het bruisend centrum en op een boogsecht van het kasteel van Breda. De residentie omvat 44 units en beschikt over een ruime kelder met bar en tafelfootbal.

Op de gelijkvloerse verdieping en kelder bevindt zich een horecazaak.

MARIASTRAAT 27 A,B,C NIEUWLANDSTRAAT 14

TILBURG

 9
KAMERS

 1
WINKELRUIMTE

Verhuurbare oppervlakte	140 m ²
Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is gelegen in één van de belangrijke winkelstraten van Tilburg en omvat drie units met elk drie kamers op de verdiepingen. Het gelijkvloers is verhuurd als winkel.

Op de gelijkvloerse verdieping van dit gebouw bevindt zich een winkelruimte.

NIEUWLANDSTRAAT 1 / 1A

TILBURG

 11
KAMERS

 1
HORECAZAAK

Verhuurbare oppervlakte	146 m ² horecazaak
Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is gelegen in het centrum van Tilburg en omvat een gelijkvloerse horecazaak en bovenliggende studentenunits, dewelke gehuurd worden door een lokale studentenvereniging.

Op de gelijkvloerse verdieping van dit gebouw bevindt zich een horecazaak.

KAPELHOF 31 HEUVELSTRAAT 126

TILBURG

 21
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2006
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom

De kamers die toebehoren aan Xior maken 50% uit van de mede-eigendom.

Dit historisch studentenpand is gelegen in hartje centrum Tilburg. Het betreft een historische site met 21 studentenunits over 3 verdiepingen met een uitbreidingsmogelijkheid op het dak. Het gelijkvloers behoort niet tot het eigendom.

KORENBLOEMSTRAAT 42-44A TILBURG

 14
KAMERS

 2
KANTOORRUIMTES

Verhuuropervlakte retail	140 m ²
Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2004
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze twee panden met 14 kamers zijn gelegen in een residentiële wijk van Tilburg. De kantoorruimtes zijn bestemd voor vrije beroepsactiviteiten.

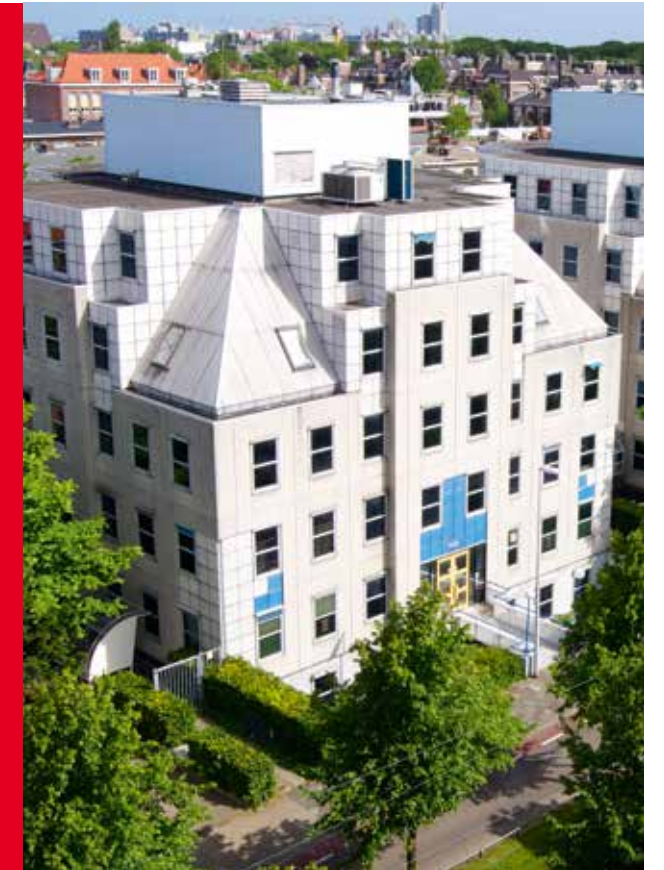
Op de gelijkvloerse verdieping van dit gebouw bevindt zich een winkelruimte.

EISENHOWERLAAN 146 DEN HAAG

 64
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen het centrum van Den Haag en Scheveningen. De 64 zelfstandige units zijn uitgerust met alle hedendaags comfort en werden opgeleverd in oktober 2014. De studenten kunnen gebruik maken van diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes.



ENSCHOTSESTRAAT 78-84 TILBURG

 17
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2005
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

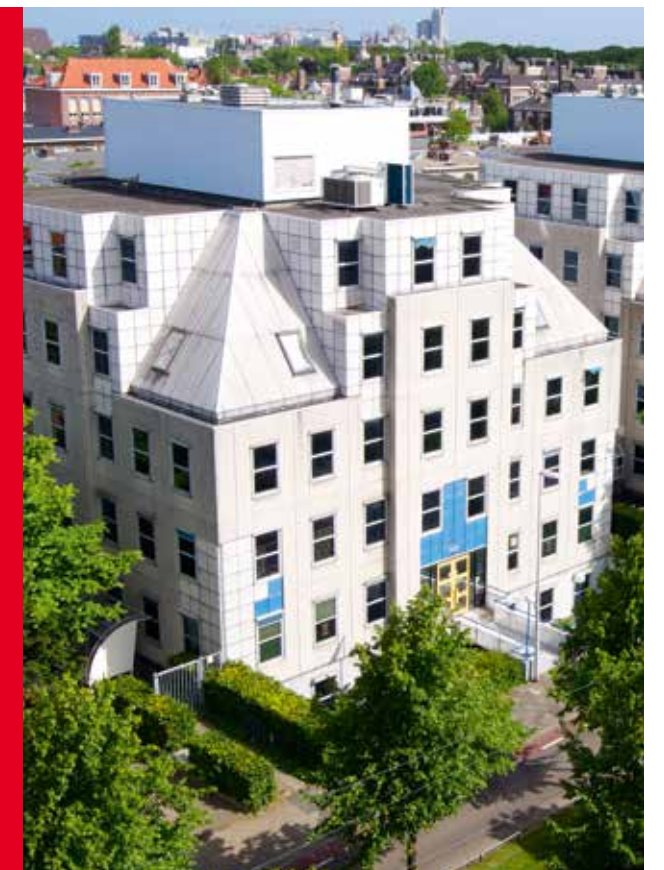
Dit studentenpand ligt in het centrum van Tilburg en omhelst 17 units.

EISENHOWERLAAN 148 DEN HAAG

 64
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen het centrum van Den Haag en Scheveningen. De 64 zelfstandige units zijn uitgerust met alle hedendaags comfort en werden opgeleverd eind 2014. De studenten kunnen gebruik maken van diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes.





EISENHOWERLAAN 150 DEN HAAG

 68
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen het centrum van Den Haag en Scheveningen. Op de Eisenhowerlaan rijden meerdere trams met directe verbindingen met diverse hogescholen, de binnenstad en het strand. De 68 onzelfstandige units zijn uitgerust met alle hedendaags comfort en werden opgeleverd in maart 2015.

WYCKER GRACHTSTRAAT 2-2A MAASTRICHT

 25
KAMERS

Bezettingsgraad	N/A
Bouw of verbouwingsjaar	2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt vlak aan het centrum van Maastricht op een boogscheut van de Maas. Dit vroeger vrouwenopvang-tehuis werd recent herbestemd naar studentenhuysvesting. De 25 units zullen operationeel zijn tegen januari 2016.



VIJVERDALSEWEG 2 MAASTRICHT

 134
KAMERS

Bezettingsgraad	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013-2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in de buurt van het academisch ziekenhuis en wordt hoofdzakelijk aan internationale studenten verhuurd. Er werden contracten op middellange termijn afgesloten met diverse onderwijsinstellingen voor meer dan de helft van de beschikbare units.

8.3.4 BODEM- EN VERGUNDE TOESTAND VAN BEPAALDE PERCELEN EN PANDEN

8.3.4.1 Verwerving van het pand gelegen te Frankrijklei 62-68 (Antwerpen) – Procedure OVAM

In het verleden is er met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Frankrijklei 62-68 (Antwerpen) historische bodemverontreiniging vastgesteld (kadastraal perceel 480/S/5).

Dit blijkt uit een recent bodemattest van 9 juli 2015 met betrekking tot het betreffende perceel. Het bodemattest vermeldt dat op deze grond, volgens het Bodemdecreet, een bodemsanering moet worden uitgevoerd. OVAM baseert zich hiervoor op een (conform verklaard) beschrijvend bodemonderzoek van 20 januari 2011 (uitgevoerd t.a.v. Frankrijklei 54-56 te 2000 Antwerpen) en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Aangezien de historische verontreiniging blijkens het bodemattest, daarin bevestigd door oriënterende bodemonderzoeken van 2011 en 2013 (uitgevoerd naar aanleiding van eerdere overdrachten van het goed), is ontstaan op het naburig perceel, rust de saneringsplicht op de eigenaar/gebruiker van de grond waarop de (historische) verontreiniging tot stand is gekomen en niet op de eigenaar.

Op de grond gelegen te Frankrijklei 62-68 werd in het verleden bovengronds stookolie opgeslagen voor de verwarming van de gebouwen van de voormalige APR-kliniek. Bij de verbouwwerken tot omvorming van het gebouw tot studentencomplex is deze bovengrondse stookolietank van 36.000 liter in 2012 verwijderd (dit blijkt uit het oriënterend bodemonderzoek van 12 december 2013). Sindsdien worden geen risico-activiteiten meer uitgevoerd op het terrein. Uit de meest recent uitgevoerde oriënterende bodemonderzoeken blijkt dat de grond gelegen te Frankrijklei 62-68 een "verspreidingsperceel" betreft, gekenmerkt door een historische verontreiniging met gechloreerde solventen die is ontstaan op een andere perceel gelegen aan de Frankrijklei 54-56 te Antwerpen.

Het meest recente oriënterend bodemonderzoek van 2013 voor het perceel 480/S/5 besluit dat er geen (nieuwe) verontreiniging is door de (voormalige) stookolietank op het terrein, en verwijst voor het overige (opnieuw) naar de historische verontreiniging met gechloreerde solventen in het (grond)water zoals die blijkt uit een "Beschrijvend Bodemonderzoek Frankrijklei 54-56 te 2000 Antwerpen", zoals bevestigd in het schrijven van OVAM van 15 april 2011:

"Na analyses van de stalen uit voorliggend onderzoek zijn er geen concentraties boven de richtwaarde vastgesteld voor het vaste deel van de aarde.

Anderzijds blijkt uit een BBO van 2011 "Frankrijklei 54-56" dat er duidelijke aanwijzingen zijn dat de historische bodemverontreiniging met gechloreerde solventen in het vaste deel van de aarde en het grondwater een ernstige bodemverontreiniging vormt. Bijgevolg moet er een sanering uitgevoerd worden. De verontreiniging is echter niet ontstaan op het perceel. Het onderzoeksperceel betreft een verspreidingsperceel. De plicht om tot sanering over te gaan rust op de eigenaar van het perceel waar de verontreiniging is ontstaan. De exploitant of eigenaar van dit perceel is op basis van het voorliggend oriënterend bodemonderzoek niet verplicht om tot bodemsanering over te gaan of te delen in de kosten van bodemsanering voor verontreiniging met gechloreerde solventen, gezien hier onderstroming is aangetoond. Bijgevolg moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Er zijn geen veiligheidsmaatregelen, voorzorgsmaatregelen, bestemmingsbeperkingen of gebruiksbeperkingen noodzakelijk. Er zijn geen indicaties voor de aanwezigheid van asbest in de bodem. Dit kadastraal perceel kent geen asbestrisico."

Gelet op het feit dat, sinds het meest recente oriënterende bodemonderzoek van 12 december 2013 (i) op de site geen risicoactiviteiten meer plaatsvinden; (ii) er geen schadegevallen zijn opgetreden; (iii) de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond niet is gewijzigd en (iv) de bestemming van de grond conform de geldende ruimtelijke plannen evenmin werd gewijzigd, blijven deze besluiten van het oriënterend bodemonderzoek van 2013 onverminderd gelden en is er naar aanleiding van de verwerving van het goed geen nieuw OBO vereist.

De Vennootschap acht de kans klein dat effectief saneringsmaatregelen zouden worden opgelegd, en verwacht dat, zelfs in de hypothese dat alsnog effectief saneringsmaatregelen zouden worden opgelegd, dit geen gebruiksbeperkingen van het goed met zich zou brengen.

8.3.4.2 Verwerving van de parkeerplaatsen gelegen te Kipdorpevest 40/42 (Antwerpen)

In het verleden is er met betrekking tot de parkeerplaatsen gelegen te Kipdorpevest 40/42 (Antwerpen), historische bodemverontreiniging vastgesteld (kadastraal perceel sectie C, nummer 252/D).

Dit blijkt uit een recent bodemattest van 31 augustus 2015 met betrekking tot het betreffende perceel. Het bodemattest vermeldt dat op deze grond, volgens het Bodemdecreet, een bodemsanering moet worden uitgevoerd. OVAM baseert zich hiervoor op het (conform verklaard) beschrijvend bodemonderzoek van 20 januari 2011 (uitgevoerd t.a.v. Frankrijklei 54-56 te 2000 Antwerpen) en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Aangezien de historische verontreiniging blijktens het bodemattest, is ontstaan op het naburig perceel, rust de saneringsplicht op de eigenaar/gebruiker van de grond waarop de (historische) verontreiniging tot stand is gekomen en niet op de eigenaar.

De Vennootschap acht de kans klein dat effectief saneringsmaatregelen zouden worden opgelegd, en verwacht dat, zelfs in de hypothese dat alsnog effectief saneringsmaatregelen zouden worden opgelegd, dit geen gebruiksbeperkingen van het goed met zich zou brengen.

8.3.4.3 Verwerving van de panden gelegen te Brusselsestraat 182 -184 (Leuven)

Uit twee recente bodemattesten met betrekking tot het pand gelegen te Brusselsestraat 182 - 184 van 28 augustus 2015 blijkt dat deze gronden (perceel 986/N voor de Brusselsestraat 182 – perceel 987/H voor de Brusselsestraat 184) zijn opgenomen in het grondeninformatieregister. Op 9 juli 2012 is er op beide gronden een oriënterend bodemonderzoek "Oriënterend Bodemonderzoek Motorcenter Wauters Brusselsestraat 182-184 Leuven" uitgevoerd. OVAM besloot n.a.v. het (conform verklaarde) oriënterend bodemonderzoek van 9 juli 2012 dat geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn en dat er volgens het Bodemdecreet geen beschrijvend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd op deze gronden.

Uit het oriënterend bodemonderzoek van 9 juli 2012 blijkt dat op deze twee percelen sinds 1975 een bromfietswinkel met werkplaats en bovengrondse opslag voor stookolie en afvalolie is ingericht. Deze inrichtingen worden onder Vlarebo-rubriek 15.2. gerekend. De betrokken gronden zouden hierdoor als risicogronden kwalificeren. Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er historische verontreiniging bestaat op het perceel 986/n, met name verhoogde concentraties aan lood en zink in de grond. De verhoogde concentraties zijn toe te schrijven aan onzuiverheden in de ophooglaag onder de verharding. De historische verontreiniging betekent blijktens het oriënterend bodemonderzoek geen ernstige aanwijzing van een ernstige bedreiging. Een beschrijvend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Volgens het oriënterend bodemonderzoek wordt op perceel 987 H geen verontreiniging aangetoond.

Het is onduidelijk of er na datum van het oriënterend bodemonderzoek van 9 juli 2012 (nog) risico-activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor, in voorkomend geval, bij toekomstige overdrachten in de zin van het Bodemdecreet, een oriënterend bodemonderzoek zou dienen plaats te vinden, waaruit mogelijkerwijze bijkomende onderzoeksplichten en/of saneringsplichten zouden kunnen volgen.

8.3.4.4 Verwerving van het pand gelegen te Brusselsepoortstraat 83 (Gent)

Uit het bodemattest met betrekking tot het pand gelegen te Brusselsepoortstraat 83, Gent van 9 juli 2015 voor het kadastraal perceel Gent, afdeling 4, sectie D nr. 3490/00G002, blijkt dat op de site historische en gemengd overwegend historische bodemverontreiniging werd vastgesteld. Het bodemattest verklaart dat er geen verdere maatregelen nodig zijn en geen beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk is. OVAM baseert zich hiervoor op een oriënterend bodemonderzoek van 27 november 2012 "Auto Nova Motors BVBA, Brusselsepoortstraat +83" en de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Gelet op het feit dat sinds het meest recente oriënterend bodemonderzoek van 27 november 2012 (i) op de site geen risicoactiviteiten meer plaatsvinden; (ii) er geen schadegevallen zijn opgetreden; (iii) de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond niet is gewijzigd en (iv) de bestemming van de grond conform de geldende ruimtelijke plannen evenmin werd gewijzigd, blijft het besluit van het oriënterend bodemonderzoek van 2012 onverminderd gelden en is er naar aanleiding van de verwerving van het goed geen nieuw OBO vereist.

8.3.4.5 Verwerving van het pand gelegen te Viaductdam 104-106 (Antwerpen) – Procedure OVAM

Op Datum van dit Prospectus is er met betrekking tot de voorgenomen overdracht van het onroerend goed gelegen te Viaductdam 104-106 (Antwerpen) nog een procedure tot conformverklaring van een oriënterend bodemonderzoek ("OBO") hangende bij OVAM. Uit een recent bodemattest met betrekking tot dit onroerend goed is met name gebleken dat de grond was opgenomen in het grondeninformatie-register, en werd vastgesteld dat het OBO dat werd uitgevoerd op 5 september 2001, wegens een kadastrale wijziging, niet langer zou voldoen. In dit kader heeft Xior op 27 oktober 2015 een bodemdeskundige aangesteld met de vraag een OBO uit te voeren op het betrokken perceel. Uit zijn onderzoek blijkt dat het OBO van 2001 betrekking heeft op een oorspronkelijk groter perceel (dat naderhand werd opgedeeld), waarop toen een OBO werd uitgevoerd omdat hierop risico-activiteiten werden uitgeoefend. De bodemdeskundige heeft naar aanleiding van de analyse van de historiek en administratieve toestand van het perceel vastgesteld dat er op het betrokken perceel (dat door de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod zou worden verworven) geen eigenlijke risico-activiteiten hebben plaatsgevonden, maar slechts op het naburig perceel (dat vroeger samen met een ander perceel deel uitmaakte van een perceel waarop het OBO in 2001 werd uitgevoerd). In het kader van de overdracht van de grond te Viaductdam 104-106 op 18 december 2012 aan de huidige eigenaar, diende in toepassing van de geldende regelgeving geen nieuw OBO plaats te vinden (wegens geen nieuwe risico-activiteit en geen bestemmingswijziging). Na de verkoop in 2012 werd de kadastrale nummering echter opnieuw gewijzigd en werd het (gesplitste) perceel samengevoegd met twee andere percelen, waarvoor blanco bodemattesten bestaan. De oppervlakte van het perceel werd m.a.w. verruimd, zodat het OBO van 2001 niet meer volledig het nieuwe, verruimde perceel vat en bijgevolg is vastgesteld dat het OBO niet meer voldoet. Op 6 november 2015 heeft de bodemdeskundige zijn verslag ingediend voor conformverklaring bij OVAM.

De conclusie van de bodemdeskundige is de volgende:

"De beperkte aanvulling en actualisatie van het oriënterend bodemonderzoek is opgesteld conform strategie 5A en 5B van de "Standaardprocedure voor oriënterend bodemonderzoek". Het OBO concludeert dat, na analyse van de stalen, concentraties boven de richtwaarde vastgesteld zijn voor arseen in het vaste deel van de aarde. De 80% waarde van de bodemsaneringsnormen en de bodemsaneringsnormen van het bestemmingstype III worden niet overtreden. Het OBO stelt vast dat in het grondwater de richtwaarden voor arseen en lood overschreden worden. De 80% waarde van de saneringsnorm voor arseen is overschreden. Naar aanleiding van een dubbele bemonstering wordt de initieel vastgestelde concentratieverhoging voor lood boven de saneringsnorm niet bevestigd. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door het puin van aangebracht voor de oprichting van de gebouwen. Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er geen duidelijke aanwijzing is dat de verhoogde concentraties een ernstige bodemverontreiniging vormen voor mens of milieu."

De deskundige adviseert OVAM dat er geen aanvullende verzoeksverrichtingen nodig zijn ter vervolledigen van het oriënterend bodemonderzoek. De deskundige is van oordeel dat evenmin een Beschrijvend Bodemonderzoek noodzakelijk is.

OVAM beschikt over een wettelijke termijn van 60 dagen om een beslissing te nemen, waarbij de huidige eigenaar van het onroerend goed verwacht dat OVAM het OBO conform zal verklaren (en dit op tijdige wijze, zijnde vóór Datum van Voltooiing van het Aanbod), als gevolg waarvan het pand gelegen te Viaductdam 104-106 kan worden overgedragen aan de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod. De conformverklaring (resp. de tijdigheid ervan) kan echter niet worden gegarandeerd door de huidige eigenaar. Indien OVAM de conformverklaring niet of niet tijdig zou afleveren, betekent dit dat het mogelijk is dat op Datum van Voltooiing van het Aanbod, het pand gelegen te Viaductdam 104-106 nog niet in de Initiële Vastgoedportefeuille zou kunnen worden opgenomen (aangezien de overdracht van de grond slechts mogelijk is indien conformverklaring van OVAM werd bekomen). In dat geval zal het pand slechts worden opgenomen in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap bij het bekomen van de conformverklaring. Indien zou blijken dat OVAM (niettegenstaande de bevindingen van de bodemdeskundige) toch een beschrijvend bodemonderzoek zou bevelen en dit tot sanering aanleiding zou geven, werd met de huidige eigenaar overeengekomen dat hij daarvoor zal instaan en de kosten hiervoor zal dragen. Na voltooiing van de sanering zal het pand in dat geval vervolgens worden overgedragen aan de Vennootschap.

Indien het pand gelegen te Viaductdam 104-106 op Datum van Voltooiing van het Aanbod niet zou kunnen worden verworven door de Vennootschap, zou de Initiële Vastgoedportefeuille (i) een Reële Waarde hebben van EUR 192.106.600 in plaats van EUR 196.053.500, (ii) bestaan uit 47 panden (in plaats van 48), en (iii) 1.995 studentenkamers bevatten, in plaats van 2.035. De Vennootschap verwacht echter dat, zelfs indien het pand gelegen te Viaductdam 104-106 niet op Datum van Voltooiing van het Aanbod zou kunnen worden overgenomen door de Vennootschap, de in dit Prospectus vooropgestelde parameters naar het rendement toe kunnen worden gehandhaafd. De Vennootschap meent immers dat zij redelijkerwijze in staat zal zijn om in 2016 hetzij Viaductdam 104-106 alsnog te verwerven en/of één of meerdere acquisities te verrichten die leiden tot een vergelijkbare impact op de in dit Prospectus vooropgestelde parameters naar het rendement toe.

8.3.4.6 Verwerving van het pand gelegen te Wyckergrachtstraat 2 en 2A (Maastricht)

Met betrekking tot het pand gelegen te Wyckergrachtstraat 2 en 2A werd op 14 oktober 2015 door het College van Burgemeester en Wethouders van Maastricht een omgevingsvergunning verleend op basis waarvan met betrekking tot dit pand de realisatie van 23 studentenkamers mogelijk is.

Hoewel de vergunning in werking is getreden vanaf de dag na bekendmaking (d.i. 15 oktober 2015), kan overeenkomstig het Nederlands bestuursrecht echter nog gedurende een periode van 6 weken na de beslissing tot toekenning van de vergunning, bij het College van Burgemeester en Wethouders van Maastricht, tegen die beslissing een bezwaar worden ingediend door belanghebbenden.

Indien binnen deze 6 weken periode geen bezwaar wordt gemaakt, is de vergunning "onherroepelijk" en staan er geen rechtsmiddelen meer open tegen de beslissing tot toekenning van vergunning. Indien wel bezwaar wordt gemaakt dan wordt de vergunning pas onherroepelijk als er binnen 6 weken na de beslissing tot bevestiging van de vergunning, geen beroep wordt ingediend bij een rechtbank. Indien er beroep bij de rechtbank wordt ingediend, dan is de vergunning pas onherroepelijk als er binnen een termijn van 6 weken geen hoger beroep tegen de uitspraak van de rechtbank wordt ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hoogste bestuursrechter). Indien er wel hoger beroep wordt ingediend, dan is de vergunning pas onherroepelijk als de Afdeling bestuursrechtspraak

van de Raad van State uitspraak heeft gedaan en de vergunning in stand laat. Op die wijze kan het tot ongeveer twee jaar duren voordat een vergunning onherroepelijk wordt en het risico van vernietiging van de vergunning volledig onbestaande wordt.

Noch het bezwaar, noch het beroep schorst de vergunning. De vergunninghouder kan de vergunning gebruiken vanaf 15 oktober 2015, zij het op eigen risico. De werking van de vergunning wordt pas geschorst als er een schorsingsverzoek is ingediend bij de rechtbank en de rechtbank daarop heeft besloten tot schorsing. Die schorsing duurt dan voort totdat er een beslissing op bezwaar (dan wel op beroep) is genomen.

De Vennootschap acht de kans klein dat dergelijk bezwaar zou worden gemaakt, maar kan dit niet uitsluiten. Op 2 december 2015 (d.i. na afloop van de 6 weken termijn, en een bijkomende wettelijke termijn die moet worden in acht genomen om rekening te kunnen houden met tijdig ter post bezorgde, maar na afloop van de 6 weken termijn afgeleverde bezwaren), zal de Vennootschap (bij gebreke van bezwaren) zekerheid hebben over het onherroepelijk karakter van de vergunning.



8.4

SAMENSTELLING VAN DE GLOBALE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Zoals reeds aangegeven in *Hoofdstuk 7.2.3.6 van dit Prospectus*, heeft de Vennootschap vaste verbintenissen aangegaan (onder bepaalde voorwaarden) voor de verwerving van drie panden, na Voltooiing van het Aanbod (de "Post-IPO Acquisities"). Als gevolg van deze Post-IPO Acquisities, zal de Vennootschap drie panden verwerven gelegen te Parkstraat 137 (Leuven), Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11 (Leuven) en Ravenshoek 20/203 (Herent). Voorgenoemde panden zullen, samen met de Initiële Vastgoedportefeuille, de Globale Vastgoedportefeuille vormen. De Globale Vastgoedportefeuille zal aldus uit een totaal van 51 panden bestaan met een totale Reële Waarde van EUR 218.048.836 en een totaal van 2.137 kamers.

Het detail van de panden die voorwerp zijn van de Post-IPO Acquisities kan hieronder worden teruggevonden:

Stad	Straat	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaarbasis (ii)	Huurinkomsten 2015-2016 (iii)	Bezettingsgraad (iv)	Reële waarde	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden Kamers	Eenheden Overige
Leuven									
	1 Parkstraat 137	€ 392.400	€ 389.280	€ 392.400	100%	€ 6.964.900	2015	73	
	2 Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11	€ 147.540	€ 164.888	€ 144.180	98%	€ 2.702.500	2015	29	
Herent									
	3 Ravenshoek te Herent	€9.600		€9.600	100%	€ 307.200	2008		1

(i) Totale Huur vertegenwoordigt de huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 30 september 2016, indien 100% van de eenheden verhuurd zou zijn

(ii) Geschatte brutohuur op jaarbasis zoals geschat door Stadim

(iii) Contractueel vastgelegde huurprijzen voor het academiejaar 2015-2016

(iv) Verhouding tussen de huurinkomsten 2015-2016 en de potentiële huurinkomsten

PARKSTRAAT 137

LEUVEN



Bezettingsgraad 2015/2016	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand met 73 units ligt in het centrum van Leuven dicht bij diverse campussen van de KUL. "Residentie Vinkebosch" werd gebouwd begin jaren '90 en in 2015 volledig opgefrist. De gemeenschappelijke ruimtes werden recent gedecoreerd door een aantal bekende graffiti-artisten. De studenten kunnen tevens gebruik maken van een tuin.

RAVENSHOEK 20 BUS 203

HERENT (LEUVEN)



Bezettingsgraad 2015/2016	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom
Dit pand maakt 7,70% deel uit van de mede-eigendom.	

Dit appartement werd overgenomen in het kader van een globale overnametransactie. Dit appartement betreft een niet strategisch pand in de portefeuille.

**VLAMINGENSTRAAT 91****PARKSTRAAT 11**

LEUVEN



Bezettingsgraad 2015/2016	100%
Bouw of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand in het centrum van Leuven werd recent opgefrist. Deze residentie is naast de Vlerick Business School gelegen en kijkt uit over het Stadspark.



8.4.1 WAARDERING VAN DE INITIËLE VASTGOEDPORTEFEUILLE DOOR DE VASTGOEDDESKUNDIGE

8.4.1.1 Algemeen

De waardering van de Initiële Vastgoedportefeuille werd opgesteld door Stadim (België) en DTZ (Nederland¹²). Deze waardering heeft als referentiedatum 30 september 2015.

Het waarderingsproces binnen Xior is geënt op een gestructureerde aanpak waarbij het beleid inzake vastgoedschattingen wordt bepaald door het uitvoerend management, met goedkeuring van de raad van bestuur. Elk jaar zal het uitvoerend management dit beleid evalueren, en nagaan welke onafhankelijke vastgoeddeskundigen worden aangesteld voor de respectieve delen van de vastgoedportefeuille. Typisch zullen contracten worden afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de GVV-Wet (zie *Hoofdstuk 8.5.1 van dit Prospectus*). De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

Er wordt gewerkt met onafhankelijke vastgoeddeskundigen per land, om ervoor te zorgen dat de specificiteiten van elke geografische regio van de vastgoedportefeuille correct worden weerspiegeld. De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis extern gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen en zijn gebaseerd op een multi-criteria-aanpak. De waarderingsmethode die gehanteerd wordt is de Discounted Cash Flow-methode (actualisatie van de toekomstige kasstromen), waarbij de yield (dewelke wordt gehanteerd bij de kapitalisatiemethode) wordt afgetoetst evenals de opsplitsing van de waarde over grond, gebouw en financials. Dit aan de hand van een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van de toekomstige evolutie van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interesten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluaties wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven. Deze evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen. De ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd. De onafhankelijke deskundige bepaalt de reële marktwaarde op basis van een discounted cash flow model, inkomenskapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten (waaronder ook de objecten aangekocht door Xior zelf gedurende dat jaar). De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site waarna een gedetailleerd schattingsverslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktop reviews waarin de nieuwe gegevens aangeleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

¹² Bij wijze van uitzondering op deze regel, werd de schatting van het pand gelegen te Wycker Grachtstraat 2-2A (Maastricht) in het kader van de IPO, en voor doeleinden van het Prospectus, eveneens via Stadim uitgevoerd.

8.4.1.2 Verslag van de Vastgoeddeskundigen Stadim en DTZ per 30 september 2015

“Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de “Initiële Vastgoedportefeuille” (gedeelte - 37 panden in België en 1 pand (Wycker Grachtstraat 2- 2A) in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 10 panden in Nederland voor wat DTZ betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 30 september 2015 voor te leggen.

Xior heeft ons aangesteld om als onafhankelijke vastgoeddeskundigen de investeringswaarde en reële waarde (*fair value*) van haar vastgoedportefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de *International Valuation Standards*, uitgegeven door IVSC.

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de *fair value* plus 2,5% aktekosten. De *fair value* wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de *waarde kosten koper*.

We hebben als onafhankelijke deskundigen gehandeld. Als vastgoeddeskundige beschikken we over een relevante en erkende kwalificatie alsook over een up-to-date ervaring met eigendommen van een gelijkaardig type en een gelijkaardige ligging als de eigendommen uit de vastgoedportefeuille van Xior. Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie, de oppervlakte, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (*fair value*) van het door Stadim geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (37 panden in België en 1 in Nederland, m.n. het pand gelegen te Wycker Grachtstraat 2 - 2A) van Xior op 30 september 2015 afgerond EUR 167.213.500 (honderdzevenenzestig miljoen tweehonderddertien duizend vijfhonderd euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (*fair value*) van het door DTZ geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (10 panden in Nederland) van Xior op 30 september 2015 afgerond EUR 28.840.000 (achtentwintig miljoen achthonderdveertig duizend euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

PHILIPPE JANSSENS
Afgevaardigd bestuurder | Stadim

ir. F.G. VAN HOEKEN MRE FRICS RT | DTZ Zadelhoff v.o.f.”

8.5 DIENSTVERLENERS VAN DE VENNOOTSCHAP

8.5.1 VASTGOEDDESKUNDIGEN

De Vennootschap doet overeenkomstig artikel 24 *in*uncto artikel 47 e.v. van de GVV-Wet een beroep op onafhankelijke vastgoeddeskundigen die verantwoordelijk zijn voor de periodieke en occasionele waarderings van haar vastgoed.

De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in België gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan Stadim CVBA, Uitbreidingstraat 10-16 (Antwerp Gate 2), te 2600 Antwerpen – België, vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in Nederland gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan DTZ Zadelhoff, v.o.f., Parnassusweg 803, 1082 LZ Amsterdam, vertegenwoordigd door drs. G.J.H. Boeve en ir. F.G. van Hoeken (samen, de “**Vastgoeddeskundigen**”). Hiertoe hebben de Vennootschap en de respectieve Vastgoeddeskundigen op 18 november 2015 een vastgoedexpertise-overeenkomst afgesloten, in het kader waarvan de Vastgoeddeskundigen optreden als schatter (i) voor de initiële waardering van het vastgoed van de Vennootschap naar aanleiding van haar Vergunning, (ii) voor de jaarlijkse herwaardering en de trimestriële aanpassingen, alsook (iii) voor eventuele latere schattingen van vastgoed die de Vennootschap zou wensen te verwerven of te verkopen. De Vastgoeddeskundigen zullen bovendien de totale waardering van het vastgoed van de Vennootschap actualiseren op grond van de marktvolutie en de eigen kenmerken van het betrokken vastgoed, en dit op het einde van elk trimester.

Op basis van de overeenkomsten met de Vastgoeddeskundigen, zijn de Vastgoeddeskundigen aangesteld voor een vaste periode van drie jaar, welke aanvangt op 1 januari 2016. Overeenkomstig artikel 24 van de GVV-Wet, kan in voorkomend geval een nieuwe overeenkomst pas worden afgesloten met de Vastgoeddeskundigen nadat een periode van drie jaar is verlopen tussen het aflopen van de huidige periode en de nieuw af te sluiten periode (rotatie-principe). Aangezien de Vastgoeddeskundigen echter rechtspersonen zijn, is bovenvermeld rotatie-principe uitsluitend van toepassing op de natuurlijke personen die de respectieve Vastgoeddeskundigen vertegenwoordigen, op voorwaarde dat de respectieve Vastgoeddeskundigen aantonen dat tussen deze natuurlijke personen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat.

De Vastgoeddeskundigen waarderen alle onroerende goederen (terreinen en gebouwen) die zich in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap zullen bevinden. Voor een beschrijving van de verschillende waarderings die de Vastgoeddeskundige dient uit te voeren, wordt verwezen naar **Hoofdstuk 8.6 van dit Prospectus**. De Vastgoeddeskundigen hebben recht op een jaarlijkse vergoeding in functie van de omvang van de portefeuille van de Vennootschap. Op basis van de Globale Vastgoedportefeuille van de Vennootschap raamt de Vennootschap de jaarlijkse vergoeding van de Vastgoeddeskundigen op in totaal circa EUR 90.000 (excl. BTW).

8.5.2 COMMISSARIS

De Vennootschap heeft tijdens de buitengewone algemene vergadering gehouden op 23 november 2015, PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (ofwel PwC), met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Diegem, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel), met als vaste vertegenwoordiger Damien Walgrave, benoemd als commissaris van de Vennootschap (d.i. de Commissaris), en dit tot en met de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017.

De vergoeding van de Commissaris voor het onderzoek van de pro-forma financiële informatie vervat in *Hoofdstuk 11 van dit Prospectus* en de prospectieve financiële informatie vervat in *Hoofdstuk 12 van dit Prospectus*, evenals voor de verslagen van de Commissaris opgesteld op vraag van de financiële instellingen, zal circa EUR 177.500 (excl. kosten, excl. BTW) bedragen (zie ook *Hoofdstuk 4.5.2 van dit Prospectus*).

8.6 VASTGOEDWAARDERING

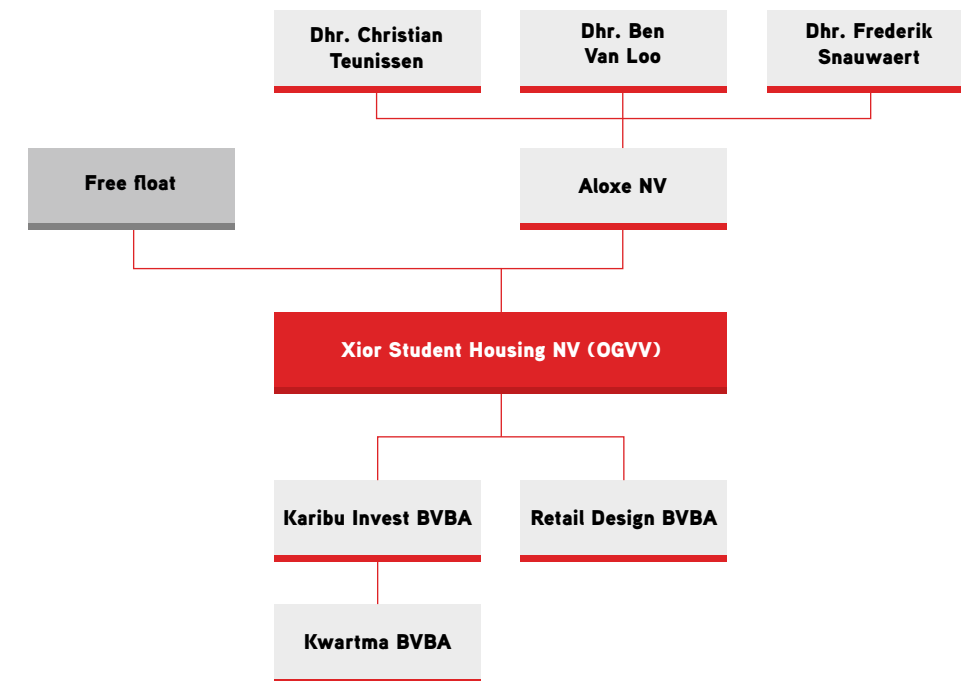
Artikel 47 van de GVV-Wet bepaalt dat het vastgoedpatrimonium van de Vennootschap aan het einde van elk boekjaar moet worden gewaardeerd en dat deze jaarlijkse waardering driemaandelijks moet worden geactualiseerd.

Er vindt tevens een (actualisering van de) waardering plaats, telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft, de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt, of tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat. Datzelfde gebeurt ook wanneer de Vennootschap anders dan op een gereglementeerde markt aandelen inkoopt. Daarnaast wordt de reële waarde van elk door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen te verwerven of over te dragen vastgoed dat vermeld is in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, gewaardeerd door de Vastgoeddeskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt.

8.7 ORGANOGRAM

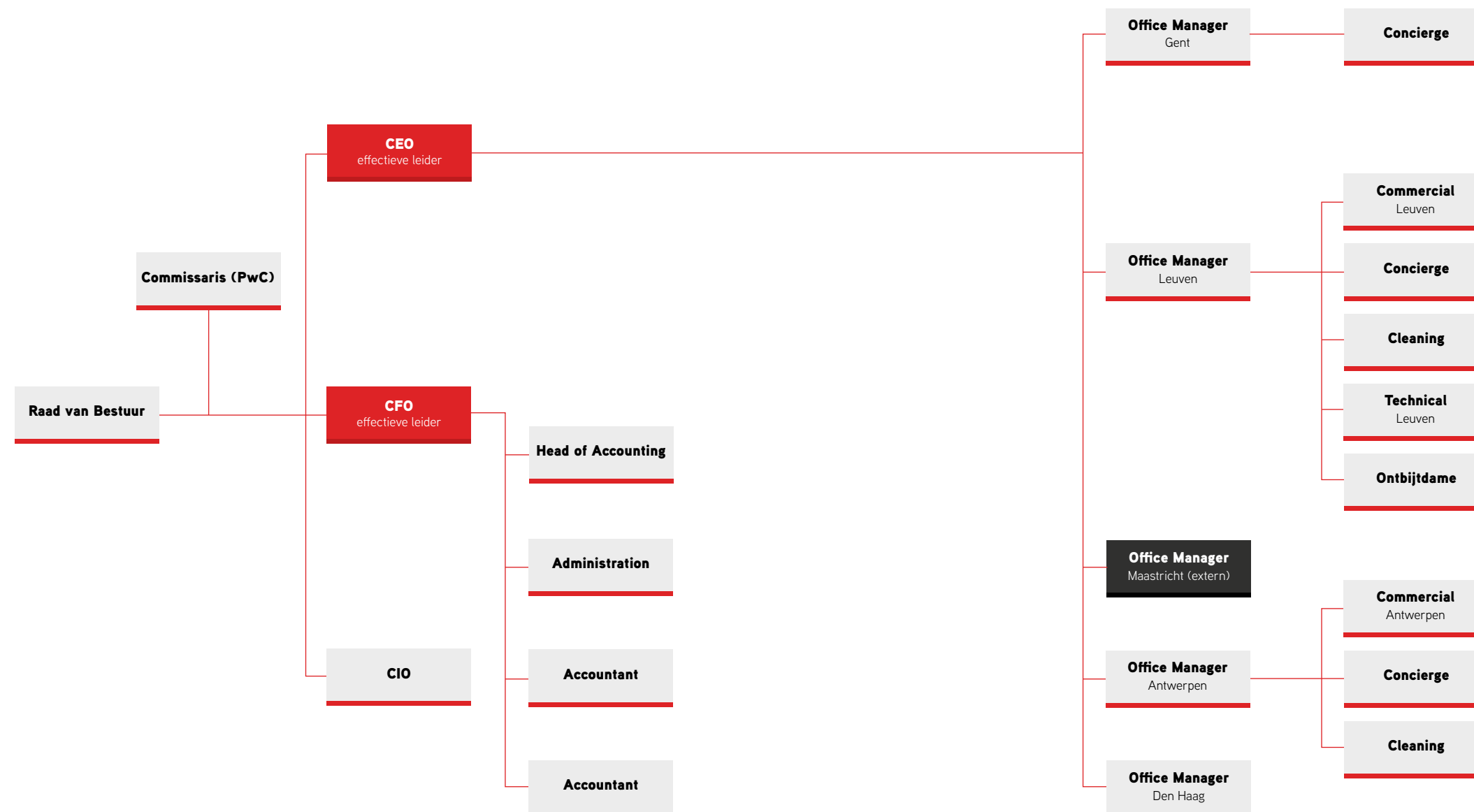
8.7.1 GROEPSSTRUCTUUR

Op Datum van het Prospectus is Xior Student Housing NV een 100% dochtervennootschap van Aloxe NV, en houdt de Vennootschap zelf geen dochtervennootschappen aan. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de Groepsstructuur van de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod.



8.7.2 INTERNE ORGANISATIESTRUCTUUR OP DATUM VAN VOLTOOIING VAN HET AANBOD

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de Vennootschap, exclusief het management team en de externe office manager te Maastricht, 20 medewerkers tellen¹³, verdeeld onder een operationeel departement (onder leiding van de CEO) en een ondersteunend administratief departement (onder leiding van de CFO).



¹³ Op Datum van dit Prospectus is dit één persoon minder, met name de concierge te Gent.



Janseniusstraat
LEUVEN



09

Algemene leiding en werking

Bestuurs-, leidinggevende en toezicht-
houdende organen, algemene leiding
en werking

9.1

ALGEMENE BEPALINGEN

Dit Hoofdstuk geeft een overzicht van de regels en de principes op basis waarvan het “deugdelijk bestuur” (*corporate governance*) van de Vennootschap is georganiseerd.

Het *Corporate Governance Charter* van de Vennootschap werd goedgekeurd door de raad van bestuur in overeenstemming met de aanbevelingen voorgeschreven door de Belgische Corporate Governance Code die door de Commissie Corporate Governance werd gepubliceerd op 12 maart 2009 (de “**Governance Code 2009**”). De Vennootschap hanteert deze Governance Code 2009 als referentiecode. De Vennootschap doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de principes met betrekking tot corporate governance zoals uiteengezet in de Governance Code 2009, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen (met name het Wetboek van vennootschappen en de GVV-Wetgeving) en de statuten van de Vennootschap. Indien de Vennootschap zich niet aan één of meerdere principes of bepalingen van de Governance Code 2009 houdt, legt ze de redenen hiervoor uit in de corporate governance verklaring, d.i. het zogenaamde “pas toe of leg uit”- principe (“*comply or explain*”). In voorkomend geval, zal dit worden toegelicht in de corporate governance verklaring die een onderdeel is van het jaarlijks financieel verslag. In dit verband wordt opgemerkt dat gelet op het beperkt aantal bestuurders en de afwezigheid van aparte comités, geen secretaris wordt aangesteld. Elke bestuurder kan zich wel rechtstreeks wenden tot de CEO of de CIO (die tevens de functie van Compliance Officer waarneemt) van de Vennootschap.

Op heden heeft de Vennootschap geen bijzondere comité’s (auditcomité, remuneratiecomité, en benoemingscomité) opgericht, aangezien zij hier enerzijds niet toe is verplicht onder de toepasselijke wettelijke drempels, en omdat dit anderzijds op heden, gelet op de complexiteit, aard en omvang van de Vennootschap en haar activiteiten, niet noodzakelijk wordt geacht. De raad van bestuur zal in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité oprichten van zodra de Vennootschap niet langer zou voldoen aan de criteria opgenomen in artikel 526*bis*, §3 resp. artikel 526*quater*, §4 van het Wetboek van vennootschappen.

Elke wijziging in de wetgeving of de statuten zal zo nodig de wijziging van de betreffende bepalingen van het Corporate Governance Charter tot gevolg hebben, zodat het in overeenstemming blijft met de wettelijke en statutaire bepalingen. De raad van bestuur herziet het Corporate Governance Charter op regelmatige tijdstippen en brengt er de volgens hem noodzakelijke en adequate wijzigingen in aan. Het Corporate Governance Charter van de Vennootschap werd goedgekeurd op 23 november 2015.

Het Corporate Governance Charter (met inbegrip van het Verhandelingsreglement) kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.xior.be), en kan gratis worden verkregen op de zetel van de Vennootschap na Volttooiing van het Aanbod en de Notering van de Aandelen.

9.2

OPRICHTERS VAN DE VENNOOTSCHAP

De historische oprichters van de Vennootschap zijn:

- Aloxe, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 101, 2018 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE 0849.479.874 (RPR afdeling Antwerpen); en
- Bimmoc, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 101, 2018 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE 0899.916.906 (RPR afdeling Antwerpen).

9.3

BEHEER VAN DE VENNOOTSCHAP

9.3.1 RAAD VAN BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

9.3.1.1 Algemeen

De Vennootschap heeft de vorm aangenomen van een naamloze vennootschap, en wordt bijgevolg bestuurd door een raad van bestuur.

De raad van bestuur is zo samengesteld dat de Vennootschap in overeenstemming met haar statuut van openbare GVV en de toegelaten activiteiten (zoals in essentie beschreven in artikel 4 van de GVV-Wet) kan worden bestuurd. De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526*ter* van het Wetboek van vennootschappen (zie verder).

Overeenkomstig artikel 13 van haar statuten wordt de Vennootschap bestuurd door een raad van bestuur van minstens vijf bestuurders.

De samenstelling van de raad van bestuur dient te waarborgen dat beslissingen genomen worden in het vennootschapsbelang. Deze samenstelling wordt bepaald op basis van complementariteit inzake

bekwaamheden, ervaring en kennis. Er wordt gestreefd naar een samenstelling van de raad van bestuur die de aanwezigheid waarborgt van bestuurders die vertrouwd zijn met vastgoed in het algemeen, studentenhuysvesting in het bijzonder, en/of met andere belendende expertisedomeinen die van belang worden geacht voor de activiteiten van de Vennootschap. Daarnaast wordt er gestreefd naar een vertegenwoordiging van bestuurders die ervaring hebben in operationele, financiële en andere aspecten van het beheer van een vastgoedvennootschap en een gereguleerde vastgoedvennootschap in het bijzonder en/of in beleidsvoering in beursgenoteerde vennootschappen.

Er wordt eveneens de nodige aandacht besteed aan de vereisten van genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen. Artikel 518bis, §1 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat in vennootschappen waarvan de effecten zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht dient te zijn dan dat van de overige leden. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vereiste minimumaantal van die leden van een ander geslacht afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal. Voor vennootschappen waarvan de effecten voor het eerst toegelaten worden tot een gereguleerde markt moet aan deze verplichting worden voldaan vanaf de eerste dag van het zesde boekjaar dat aanvangt na deze toelating (d.i. vanaf 1 januari 2021). Bij afloop van een bestuursmandaat zal de Vennootschap een selectie doorvoeren op basis van heldere, genderneutrale en ondubbelzinnige criteria, rekening houdende met het besef dat voorrang dient te worden gegeven aan het in voorkomend geval ondervertegenwoordigde geslacht. Op heden telt de raad van bestuur reeds één lid van het andere geslacht dan de overige vijf leden.

De samenstelling van de raad van bestuur dient te zijn gekenmerkt door een evenwichtige vertegenwoordiging tussen uitvoerende, onafhankelijke en andere niet-uitvoerende bestuurders. Minstens de helft van de raad van bestuur bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders, en minstens drie van hen zijn onafhankelijk in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en van bijlage A van de Governance Code 2009.

De raad van bestuur bestaat momenteel uit zes bestuurders. Het betreft vier niet- uitvoerende onafhankelijke bestuurders (waaronder de Voorzitter) en twee uitvoerende bestuurders, waaronder de gedelegeerd bestuurder.

De bestuurders, effectieve leiders en verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties mogen overeenkomstig de GVV-Wetgeving uitsluitend natuurlijke personen zijn.

Overeenkomstig de relevante bepalingen van de GVV-Wetgeving dienen de leden van de raad van bestuur steeds voor de uitoefening van hun functie over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid te beschikken. Zij mogen niet binnen de werkingsfeer van de in de GVV-Wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. Hun benoeming dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de FSMA.

9.3.1.2 Samenstelling

Op Datum van dit Prospectus bestaat de raad van bestuur van de Vennootschap uit zes leden, meer bepaald:

- i. twee uitvoerende bestuurders, m.n. de heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert, op voordracht van de Promotor (zie *Hoofdstuk 13.2 van dit Prospectus*); en
- ii. vier niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders, m.n. Leen Van den Neste, Joost Uwents, Wilfried Neven, en Wouter De Maeseneire.

De bestuurders werden benoemd door de algemene vergadering van de Vennootschap op 23 november 2015. Het mandaat van de huidige bestuurders van de Vennootschap zal een einde nemen bij de sluiting van de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2018.

9.3.1.3 Beknopte beschrijving van de professionele carrière van de bestuurders van de Vennootschap op Datum van dit Prospectus

Hierna volgen de mandaten en een beknopte beschrijving van de professionele carrière van de bestuurders. Voor wat een overzicht betreft van de professionele carrière van de heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 9.3.2.2 van dit Prospectus*.

i. Joost Uwents (° 9 augustus 1969, kantooradres: Blakebergen 15, 1861 Wolvertem)

Joost Uwents is CEO van de beursgenoteerde openbare GVV WDP (Warehouses De Pauw Comm. VA) waar hij sinds 2002 zetelt in de raad van bestuur. Hij behaalde het diploma van handelsingenieur in 1991 en is tevens houder van een MBA van de Vlerick Business School. Joost startte zijn carrière als Accountmanager bij de Generale Bank in 1994.

In 1999 ging hij aan de slag als CFO bij de toenmalige beursgenoteerde vastgoedbevak WDP, waar hij sinds 2010 CEO is, waar hij mede verantwoordelijk is voor de uitbouw van WDP tot marktleader in de verhuur van logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux, actief in onder meer België en Nederland, met een vastgoedportefeuille ter waarde van ca. EUR 1,8 miljard.

Lopende mandaten over de afgelopen 5 jaar: lid van de raad van bestuur van De Pauw NV (zaakvoerder van WDP Comm. VA) (beursgenoteerd).

ii. Prof. Dr. Wouter De Maeseneire (° 19 december 1977, kantooradres: Reep 1, 9000 Gent - België)

Wouter De Maeseneire is associate professor in corporate finance aan de Vlerick Business School en gastprofessor aan Erasmus/Universiteit Gent en werd benoemd tot *academic dean* van de Vlerick Master opleidingen in augustus 2015 en is daarginds tevens Programme Director van de Master in Financial Management. Hij studeerde Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit Gent en behaalde een doctoraat aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.

Zijn onderzoek werd voorgesteld op verscheidene internationale congressen, waaronder Financial Management Association en Academy of Management Meeting, Babson Entrepreneurship Conference, Strategic Management Society, Real Options Conference en Midwest Finance Association. Wouter publiceerde in wetenschappelijke tijdschriften zoals 'Research Policy' en 'Journal of Business, Finance and Accounting'. Bovendien heeft hij bijdrages geleverd aan tal van managementboeken. Na het afronden van zijn proefschrift, schreef hij een boek over reële opties, een nieuwe techniek voor het waarderen van bedrijven/projecten die het mogelijk maakt de waarde in te schatten van flexibiliteit die vaak aanwezig is bij risicovolle investeringsprojecten.

Wouter kreeg verschillende Best Teacher Awards en won de 2012 EFMD Banking & Finance Case Writing Competition met een analyse van de ABInbev-deal. Zijn huidige onderzoeksinteresses situeren zich op het vlak van beursintroducties, waardering, reële opties, risicokapitaal, private equity, overnames en financieringsbeperkingen.

Lopende mandaten over de afgelopen 5 jaar: Vlerick Partner CVBA.

Afgelopen mandaten over de afgelopen 5 jaar: Single Switch NV (deze vennootschap was het voorwerp van een faillissement in 2012).

iii. **Wilfried Neven** (° 24 mei 1966, kantooradres: Lakensestraat 35, 1000 Brussel)

Wilfried Neven is CEO van Allianz Benelux (Belgium). Hij is sinds 2011 actief bij Allianz en vervulde voordien mandaten bij P&V Group en ING Insurance Belgium. Hij behaalde het diploma van handelsingenieur in 1989 en vervulde tevens de opleiding Risk Management aan de Antwerp Management School. Daarnaast voltooide hij bijkomende opleidingen aan de ING Business School, Heemskerk (Nederland) en het Guberna Instituut.

Lopende mandaten over de afgelopen 5 jaar: Allianz Benelux NV (CEO en lid van de raad van bestuur), Allianz Nederland Groep NV (lid van raad van Management en raad van bestuur), Assuralia (uitvoerend comité en raad van bestuur), EDB Investments SCA (lid van de "Conseil de Surveillance"), Portima CBVA (Bestuurder), Viaxis CVBA (Bestuurder).

Afgelopen mandaten over de afgelopen 5 jaar: Brocom CVBA – Voorzitter Raad van Bestuur (tot 2012).

iv. **Leen Van den Neste** (° 3 maart 1966, kantooradres: VDK spaarbank, Sint-Michielsplein 16, 9000 Gent)

Leen Van den Neste is Voorzitter van het Directiecomité van VDK Spaarbank, waar zij sedert 2011 actief is. Voordien was zij van 1995 tot 2011 werkzaam bij Groep Arco waar zij lid was van het Directiecomité. Leen Van den Neste behaalde een licentiaatsdiploma in de rechten aan de Universiteit Gent, alsook het diploma "Geaggregeerde Hoger secundair onderwijs", beide aan de Universiteit Gent. Zij voltooide tevens een speciale licentie *Accountancy* aan de Vlerick Business School.

Lopende mandaten over de afgelopen 5 jaar: VDK spaarbank NV (lid raad van Bestuur), Familiehulp VZW (lid raad van bestuur, Artevelde Hogeschool VZW (lid raad van bestuur), NFTE VZW (lid raad van bestuur), Centrale voor Huisvesting Arrondissement Gent CVBA (bestuurder), CPP-Incofin CVBASO (bestuurder) en Gentco CVBA (bestuurder).

Afgelopen mandaten over de afgelopen 5 jaar: Arcofin, Arcopar en Arcoplus (lid van het Directiecomité) (tot 2011), Acrosyn (lid van het Directiecomité) (tot 2011), Auxiliaire voor Participaties (lid van het Directiecomité) (tot 2011), Interfinance (lid van het Directiecomité) (tot 2011), L'Economie Populaire (lid van het Directiecomité) (tot 2011), Elia Asset (bestuurder) (tot 2013) en Elia NV (beursgenoteerd) (lid raad van bestuur) (tot 2012).

9.3.1.4 Voorzitterschap van de raad van bestuur

Mevrouw Leen Van den Neste zal op de vergadering van de raad van bestuur van de Vennootschap van 25 november 2015 voor een onbepaalde termijn worden benoemd als voorzitter van de raad van bestuur. Het mandaat van mevrouw Leen Van den Neste als voorzitter van de raad van bestuur zal een einde nemen op het moment dat haar huidige mandaat als bestuurder ten einde komt, behoudens hernieuwing door de raad van bestuur na herbenoeming als bestuurder door de algemene vergadering.

9.3.1.5 Betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring

Artikel 14 van de GVV-Wet legt bestuurders van een openbare GVV specifieke verplichtingen op inzake professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

In het kader van deze verplichtingen hebben de bestuurders en leden van de bedrijfsleiding van de Vennootschap verklaard dat zij gedurende de voorgaande vijf jaar niet zijn veroordeeld voor fraude-misdrijven. Alle bestuurders van de Vennootschap hebben daarenboven verklaard dat zij als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan de voorgaande vijf jaar niet betrokken zijn geweest bij enig faillissement, surseance of liquidatie, anders dan vermeld in dit Prospectus (zie **Hoofdstuk 9.3.1.3 van dit Prospectus**).

Bovendien hebben alle bestuurders en leden van de bedrijfsleiding verklaard dat zij niet het voorwerp zijn geweest van enige officiële of openbaar geuite beschuldigingen en/of sancties opgelegd door een wettelijk of toezichthoudende autoriteit, noch dat zij door de rechtbank verhinderd werden om op te treden (i) als een lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan van een emittent van financiële instrumenten of (ii) met het oog op het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een emittent van financiële instrumenten.

Tot slot voldoen de bestuurders van de Vennootschap elk aan de selectie- en competentiecriteria opgenomen in het Corporate Governance Charter van de Vennootschap (zie **Hoofdstuk 9.3.1.1 van dit Prospectus**), als volgt:

- De heer Christian Teunissen beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector en in het bijzonder van de sector van studentenhuysvesting;
- De heer Frederik Snauwaert beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector en in het bijzonder van de sector van studentenhuysvesting, en beschikt tevens over financiële kennis;
- Mevrouw Leen Van den Neste beschikt over financiële kennis;
- De heer Wilfried Neven beschikt over doorgedreven kennis uit de verzekeringssector en risk management;
- De heer Joost Uwents beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector (zowel in België als Nederland) alsook van openbare GVV's;
- De heer Wouter De Maeseneire beschikt over kennis inzake corporate finance en *capital markets* alsook in het bijzonder over het doelpubliek van de Vennootschap.

9.3.2 GEDELEGEERD BESTUURDER EN UITVOEREND MANAGEMENT

9.3.2.1 Gedelegeerd bestuurder

De raad van bestuur van de Vennootschap heeft het dagelijks bestuur toevertrouwd aan één gedelegeerd bestuurder, namelijk de heer Christian Teunissen.

Deze gedelegeerd bestuurder, die de titel van CEO draagt, zal op de vergadering van de raad van bestuur van 25 november 2015 worden benoemd voor een onbepaalde termijn, met dien verstande dat

zijn mandaat van gedelegeerd bestuurder een einde zal nemen op het moment dat zijn mandaat als bestuurder van de Vennootschap een einde neemt.

9.3.2.2 Uitvoerend management

Op Datum van dit Prospectus bestaat het uitvoerend management van de Vennootschap uit:

- Christian Teunissen, Chief Executive Officer (CEO);
- Frederik Snauwaert, Chief Financial Officer (CFO); en
- Arne Hermans, Chief Investment Officer (CIO).

De huidige leden van het uitvoerend management werden allen aangesteld voor een periode van onbepaalde duur door de raad van bestuur van de Vennootschap op 23 november 2015.

Aan het hoofd van het uitvoerend management staat Christian Teunissen, CEO. De CEO zal onder meer instaan voor het dagelijks bestuur van de Vennootschap en de prospectie en identificatie van nieuwe vastgoedprojecten. De CEO leidt tevens de operationele beheers- en verhuuractiviteiten van de Vennootschap. De CFO zal instaan voor de leiding van het financieel, boekhoudkundig en administratief departement. De CIO staat in voor de coördinatie en uitvoering van de investeringen en transacties waartoe de Vennootschap wenst over te gaan en overziet tevens de activiteiten die gekoppeld zijn aan juridische aspecten en in het bijzonder met betrekking tot de *corporate* en *regulatory* aspecten waarmee de Vennootschap als beursgenoteerde openbare GVV wordt geconfronteerd. De rol en bevoegdheden van de leden van het uitvoerend management staan beschreven in artikel 4.2 van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap.

Het beroepsadres van het uitvoerend management bevindt zich op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, d.i. Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen, België.

Hieronder wordt een beknopte omschrijving gegeven van de professionele carrière van de leden van het uitvoerend management.

i. Christian Teunissen (° 20 april 1973)

Christian Teunissen voltooide in 1996 zijn licentiaat handelswetenschappen (optie accountancy) aan de EHSAL te Brussel. Hij startte zijn carrière in de verzekeringssector bij Fortis AG. In 2000 startte hij zijn eigen verzekeringskantoor via de overname van AdB Business Partners, dat in 2005 verkocht werd aan Van Dessel Verzekeringen. Op deze wijze heeft Christian Teunissen gedurende 9 jaar kennis vergaard en ervaring opgedaan in de verzekeringsindustrie. Sinds 2005 legt Christian zich toe op de uitbouw van een vastgoedportefeuille, zowel als ontwikkelaar als investeerder, en als beheerder. In 2007 realiseerde Christian Teunissen zijn eerste student-huisvestingsproject, bestaande uit 45 studentenkamers. Hij staat reeds 9 jaar aan het hoofd van de Xior groep.

In het kader van zijn professionele vastgoedactiviteiten, werd een bijzondere focus gelegd op de sector van het studentenvastgoed, die aan de grondslag ligt voor de uitbouw van de huidige portefeuille van de Vennootschap. Hij is (mede-)oprichter en bestuurder van diverse vastgoedvennootschappen, waaronder Xior Student Housing NV.

Lopende mandaten over de afgelopen 5 jaar: Naast zijn mandaat als lid van de raad van bestuur van de Vennootschap, vervult hij tevens mandaten in volgende vennootschappen (waarvan het overgrote merendeel echte geen deelname aan het dagelijks bestuur impliceert en/of wordt gefuseerd in het kader van de samenstelling van de Globale Vastgoedportefeuille): Aloxe NV, Bimmoc BVBA, Student House Building BVBA, Limimmo BVBA, Proinvest BVBA, Beltis BVBA, Eland Group NV, Mopro Antigoon NV, F-Building NV, BC Retail BVBA, Jugho BVBA, Moose Real Estate BVBA, Studiosus BVBA, M-Building BVBA, Gulden Arent BVBA, G-Building BVBA, H-Building BVBA, X-Building BVBA, Xigent BVBA, Xiber BVBA, Den Hill Diar BVBA, Xior Student Housing BVBA, Devimmo NV, CPG CVBA, Anthonis Verzekeringen NV, Off Site Europe BV, MNL-Building BV, DHNL-Building BV, Xior Group NL BV, Nevi BVBA, Landwin BVBA, Gropius BVBA, Lotta BVBA, Coral BVBA, Coral Build BVBA, Retail Design BVBA en B&C Enterprises Ltd.

Afgelopen mandaten over de afgelopen 5 jaar: Bonsult VOF, K-Building NV V-Building BVBA, Poort van Berlaar BVBA, Auto's Bleys NV.

ii. Frederik Snauwaert (° 15 september 1980)

Frederik Snauwaert behaalde een master in handelswetenschappen optie financieel beleid en beleggingsleer aan EHSAL te Brussel in 2003. In 2009 voltooide hij de vastgoedopleiding Post-graduaat Vastgoedkunde aan de KULeuven.

Frederik is sinds 2012 CFO van de Vennootschap. Hij startte zijn loopbaan in 2003 bij PwC, waar hij tot 2006 actief was als Senior Auditor. Vervolgens was hij actief als Group Credit/Asset Risk Officer van Fortis Lease Group Services. Van 2008 tot 2012 was hij Relationship Manager Midcorporates & Institutionals (Real Estate) bij ING België, waarna hij de overstap maakte naar de Vennootschap.

Lopende mandaten over de afgelopen 5 jaar: Naast zijn mandaat als lid van de raad van bestuur van de Vennootschap, vervult hij tevens mandaten in Calixto BVBA, Devimmo NV, CPG CVBA, Anthonis Verzekeringen NV, Off Site Europe BV, Leuven Tréfonds BVBA, en Ramberghof BVBA.

Afgelopen mandaten over de afgelopen 5 jaar: Premier Transportation BVBA.

iii. Arne Hermans (° 10 september 1984)

Arne Hermans studeerde rechten aan de Vrije Universiteit Brussel en behaalde vervolgens een Master in Marketing Management aan de Vlerick Business School in 2008. Hij volgde tevens de opleiding Financial and Managerial Accounting in 2009 aan de Boston University Brussels en in 2012 voltooide hij de vastgoedopleiding Executive Programme en Immobiliër aan de Solvay Brussels School of Economics & Management.

Arne is sinds medio 2015 actief bij de Vennootschap. Hij startte zijn loopbaan in 2008 als advocaat bij Eubelius, waar hij zich toelegde op de vastgoedsector met bijzondere aandacht voor het vennootschaps- en financieel recht waaronder *equity capital markets*, *debt capital markets*, fusies en overnames, en vastgoedtransacties, en alle aspecten die verband houden met de Belgische REITs (de vroegere vastgoedbevaks en de gereguleerde vastgoedvennootschappen). Arne was nauw betrokken bij de totstandkoming en de implementatie van het (nieuwe) wetgevend kader omtrent vastgoedbevaks (2010) en GVV's (2014).

Arne is co-docent in een driedelige opleiding over vastgoedtransacties (“*Corporate Real Estate Transactions: juridische en fiscale aspecten*”) aan de KUL/Kulak en gaf in het verleden ook seminars over vastgoedbevak en gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Hij verzorgde tevens diverse juridische publicaties betreffende REITs en vennootschapsrecht. In 2015 won Arne een Expertise Real Estate Young Potential Award met het project “*Housing the future® - Towards a further consolidation of student housing*”.

9.3.2.3 Effectieve leiders

Christian Teunissen en Frederik Snauwaert zullen voor onbepaalde duur worden benoemd als effectieve leiders in de zin van artikel 14 van de GVV-Wet, door de raad van bestuur van de Vennootschap van 25 november 2015.

9.3.3 OVERZICHT VAN HET BESTUUR EN HET UITVOEREND MANAGEMENT

De onderstaande tabel geeft een gedetailleerd overzicht van het bestuur, het uitvoerend management en de effectieve leiders weer:

Uitvoerende bestuurders	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO)
Niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurders	Joost Uwents Wouter De Maeseire Wilfried Neven Leen Van den Neste
Voorzitter raad van bestuur	Leen Van den Neste
Gedelegeerd bestuurder	Christian Teunissen (CEO)
Uitvoerend management	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO) Arne Hermans (CIO)
Effectieve leiders	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO)

9.3.4 COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur voert overeenkomstig artikel 526bis, §3 en artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen als geheel de aan het auditcomité respectievelijk remuneratiecomité toegewezen taken uit, met dien verstande dat de raad van bestuur in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité zal oprichten van zodra de Vennootschap niet langer zou voldoen aan de criteria opgenomen in artikel 526bis, §3 resp. artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen.

De raad van bestuur kan een directiecomité (in overeenstemming met de bepalingen van artikel 524bis W.Venn.) of een uitvoerend comité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur kan tevens, in overeenstemming met artikel 522 W.Venn., in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals bijvoorbeeld een strategisch comité of een benoemingscomité. De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

Op heden heeft de Vennootschap geen van voornoemde comité's opgericht, aangezien zij hier enerzijds niet toe is verplicht onder de toepasselijke wettelijke drempels, en omdat dit anderzijds op heden, gelet op de complexiteit, aard en omvang van de Vennootschap en haar activiteiten, niet noodzakelijk wordt geacht.

9.4 BELANGENCONFLICTEN

9.4.1 ALGEMEEN

De Vennootschap heeft een aantal procedures ingebouwd met het oog op het beperken van het risico van enige nadelige impact van belangenconflicten op de Vennootschap.

9.4.2 BELANGENCONFLICTENREGELING MET BETREKKING TOT BESTUURDERS

De wettelijke regeling inzake belangenconflicten voor bestuurders (artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen) is in principe van toepassing op beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoren in het geval een bestuurder daarbij rechtstreeks of onrechtstreeks een vermogensrechtelijk belang heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur.

Uit hoofde van deze regeling moeten bestuurders hiervan melding maken aan de andere bestuurders vooraleer een beslissing wordt genomen. Tijdens de behandeling van het betreffende agendapunt

moeten zij de vergadering verlaten. Zij mogen niet deelnemen aan de beraadslaging en de stemming over dit agendapunt. Deze verklaring, alsook de rechtvaardigingsgronden betreffende voornoemd strijdig belang moeten worden opgenomen in de notulen van de raad van bestuur die de beslissing moet nemen. Ingeval de Vennootschap een of meer commissarissen heeft benoemd, moet de betrokken bestuurder tevens die commissarissen van het strijdig belang op de hoogte brengen.

9.4.3 FUNCTIONELE BELANGENCONFLICTEN

De regeling van artikelen 37 en 38 van de GVV-Wet zal van toepassing zijn op de Vennootschap als GVV. Artikel 37 GVV-Wet bevat een functionele belangenconflictenregeling die inhoudt dat de openbare GVV de FSMA moet informeren telkens bepaalde met de openbare GVV verbonden personen (opgesomd in hetzelfde artikel, waaronder onder meer de bestuurders, de personen die de GVV controleren, ermee verbonden zijn of er een deelneming in bezitten, de promotor en de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare GVV) rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als tegenpartij bij, of enig vermogensvoordeel halen uit, een verrichting met de openbare GVV of een van haar dochtervennootschappen. In haar mededeling aan de FSMA moet het belang van de geplande verrichting voor de Vennootschap worden aangetoond, alsook dat de betrokken verrichting kadert in de ondernemingsstrategie. Artikel 38 van de GVV-Wet voorziet in een aantal uitzonderingen waarin de bepalingen van artikel 37 van de GVV-Wet niet van toepassing zijn, m.n.:

- i. de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1 % van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en 2 500 000 EUR;
- ii. de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, § 1 van de GVV-Wet bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002;
- iii. de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door de in artikel 37, § 1 van de GVV-Wet bedoelde personen; en
- iv. de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

Verrichtingen in het kader waarvan een functioneel belangenconflict bestaat, dienen tegen normale marktvoorwaarden te worden uitgevoerd. Wanneer een dergelijke verrichting betrekking heeft op vastgoed, is de waardering van de vastgoedexpert bindend als minimumprijs (bij verkoop door de GVV) of als maximumprijs (bij aankoop door de GVV).

Dergelijke verrichtingen, alsook de te melden gegevens, worden onmiddellijk openbaar gemaakt (zonder afbreuk te doen aan de regels inzake voorkennis). Ze worden in het jaarlijks financieel verslag en in het verslag van de commissaris toegelicht.

9.4.4 AANVULLENDE BELANGENCONFLICTENREGELING MET BETREKKING TOT LEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN HET UITVOEREND MANAGEMENT

De Vennootschap legt aan elk lid van de raad van bestuur en van het uitvoerend management op dat hij of zij het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk moet trachten te vermijden. Bovendien hanteert de Vennootschap, op vrijwillige basis, een strengere politiek inzake belangenconflicten, met betrekking tot materies die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur of het uitvoerend management behoren.

Meer bepaald is er sprake van een functioneel belangenconflict in hoofde van een lid van de raad van bestuur of van het uitvoerend management wanneer:

- i. één van de naaste familieleden van het betrokken lid een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur of het uitvoerend management behoren; of
- ii. een vennootschap die niet tot de groep behoort en waarin het lid of één van zijn of haar naaste familieleden een bestuurs- of uitvoerend managementfunctie vervult, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur of het uitvoerend management behoren.

Wanneer zo'n functioneel belangenconflict ontstaat, geldt de volgende procedure. De betrokkene zal zijn collega's hiervan op de hoogte brengen. Zij beslissen dan of het betrokken lid al dan niet kan meestemmen over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft en of hij al dan niet kan deelnemen aan de bespreking van deze materie.

9.4.5 BELANGENCONFLICTENREGELING MET BETREKKING TOT VERBODEN VENNOOTSCHAPPEN

De Vennootschap dient eveneens de procedure van artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met: (i) betrekkingen van de Vennootschap met een verboden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen en (ii) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de Vennootschap met een daarmee verboden vennootschap, met uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

9.4.6 CORPORATE OPPORTUNITIES

Aangezien de bestuurders van de Vennootschap worden benoemd op grond van hun competenties en ervaring inzake vastgoed en andere belendende expertise-domeinen, komt het voor dat zij bestuursmandaten hebben in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren, of dat zij als natuurlijke persoon vastgoedactiviteiten uitoefenen.

Het kan voorvallen dat een verrichting die aan de raad van bestuur wordt voorgelegd (bijvoorbeeld de aankoop van een gebouw in het kader van een veiling), de belangstelling kan wekken van een andere

vennootschap waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. Voor dergelijke gevallen, die soms tot belangenconflicten kunnen leiden, heeft de Vennootschap besloten om een procedure toe te passen die in zekere mate ontleend is aan deze die artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen inzake belangenconflicten voorziet.

De betrokken bestuurder meldt het bestaan van een dergelijke situatie aan de voorzitter van de raad van bestuur.

Eens het risico is geïdentificeerd, onderzoeken de betrokken bestuurder en de voorzitter of de CEO gezamenlijk of de algemene *ad hoc* "Chinese Walls"-procedures die worden gehanteerd binnen de Vennootschap, de bestuurder toelaten om ervan uit te gaan dat hij, zonder betwisting en onder zijn eigen verantwoordelijkheid, aan de relevante besprekingen van de raad van bestuur kan deelnemen. Indien dergelijke procedures niet zijn ingevoerd of wanneer de betrokken bestuurder of de raad van bestuur van oordeel zou zijn dat het desalniettemin aangewezen is dat de betrokken bestuurder zich onthoudt, trekt laatstgenoemde zich terug uit het beraadslagings- en beslissingsproces omtrent de verrichting; de voorbereidende nota's worden hem niet toegezonden en hij verwijderd zich uit de vergadering van de raad van bestuur zodra het bewuste punt aan de orde komt. Het naleven van deze procedure ontslaat de betrokken bestuurder uiteraard niet van zijn verplichting tot confidentialiteit ten aanzien van de Vennootschap.

De notulen van de raad van bestuur stellen in algemene bewoordingen de naleving vast van deze procedure of lichten in algemene bewoordingen de redenen toe waarom zij niet werd toegepast. Zodra het risico niet meer bestaat, is deze procedure niet langer van toepassing.

9.4.7 SPECIFIEKE BELANGENCONFLICTEN

9.4.7.1 Acquisities door de Vennootschap in het kader van de samenstelling van de Globale Vastgoedportefeuille

Aloxe NV heeft op 23 november 2015 overeenkomsten afgesloten met Xior Student Housing NV met het oog op de overname van diverse activa en passiva, die worden aangehouden door verbonden vennootschappen zowel op Datum van Voltooiing van het Aanbod, als in de toekomst (cf. de Moeder-dochterfusie, de Nederlandse Fusies, de Zusterfusies, de Aandeleninbreng, en de Grensoverschrijdende Fusie en respectievelijk een aantal Post-IPO Acquisities - zie *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*).

Aloxe NV is de Promotor van de Vennootschap, en deze verrichtingen kwalificeren als een belangenconflict in de zin van artikel 37 van de GVV-Wet. Deze verrichtingen zullen (i) onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd, (ii) ondersteund worden door een waardering uitgevoerd door de Vastgoeddeskundige in overeenstemming met artikel 49 van de GVV-Wet, en (iii) gebeuren aan een prijs die niet hoger is dan de vastgestelde Reële Waarde zoals bepaald door de Vastgoeddeskundige.

Hetzelfde geldt voor (i) de aankoop van het pand gelegen te Italiëlei 80-82, 2000 Antwerpen, dat eigendom is van een familiale patrimoniumvennootschap waarvan Christian Teunissen mede-aandeelhouder is en (ii) de verwerving van Retail Design BVBA, eigenaar van de panden gelegen te Frankrijklei 70 (Antwerpen) en Havermarkt 31-33 (Hasselt), waarvan de aandelen worden aangehouden door Coral BVBA, en door de heer Christian Teunissen exclusief gecontroleerde vennootschap.

In het kader van de verwerving van Retail Design BVBA, een vennootschap die geen deel uitmaakt van de groep gecontroleerd door Aloxe NV, door Coral BVBA, werd ten tijde van de verwerving de belangenconflictprocedure van artikel 260 van het Wetboek van vennootschappen toegepast in BC Retail BVBA, die hierna letterlijk wordt weergegeven:

"De Vennootschap BC Retail BVBA is de naakte eigenaar van het onroerend goed waarop de Bestaande Erfpacht werd gevestigd. Dit onroerend goed is een onderdeel van een groter onroerend geheel dat hoofdzakelijk als studentenhuisvesting wordt aangewend (Frankrijklei 64/68, Antwerpen) en waarvan de zakelijke rechten reeds de eigendom zijn van de Xior Group, waarvan de Vennootschap eveneens een onderdeel uitmaakt.

De heer Christian Teunissen heeft er bij de onderhandelingen die aan de totstandkoming van de Transactie vooraf gingen voor gezorgd dat Donum Originals BVBA, de huidige gebruiker van het onroerend goed gelegen te Frankrijklei 64/68 te 2000 Antwerpen, bereid is om met betrekking tot dit goed een nieuw erfpachtrecht met een duurtijd van 27 jaar af te sluiten tegen een canon van 650.000,00 EUR per jaar. Hiervoor zou de Bestaande Erfpacht, met een jaarlijkse canon van 410.000,00 EUR moeten beëindigd worden. Donum Design [d.i. het huidige Retail Design] zal voor de beëindiging van de Bestaande Erfpacht een vergoeding krijgen, die een compensatie vormt voor de inrichtings- en verbouwingswerken die zij in het pand heeft gedaan en welke door natrekking bij beëindiging van het erfpachtrecht de volle eigendom van de Vennootschap vormen [deze vergoeding werd door de Vastgoeddeskundige bepaald op EUR 4.088.000]. Er zou bijgevolg een vermogensvermeerdering zonder oorzaak zijn indien de Vennootschap geen beëindigingsvergoeding zou betalen aan Donum Design. Er moet bovendien vastgesteld worden dat Donum Originals BVBA precies omwille van deze werken bereid is de hogere canon te betalen. De hoogte van de beëindigingsvergoeding zal worden onderbouwd op basis van onafhankelijke schattingsverslagen waarbij onder meer rekening zal worden gehouden met een inschatting van de solvabiliteit van Donum Originals BVBA (als erfpachter) en de looptijd van de erfpacht. Door hieraan mee te werken verzekert de Vennootschap niet alleen een half jaar langer haar inkomsten uit het erfpachtrecht, maar verhoogt ze bovendien haar investeringsvolume en dus haar rendement verbonden aan het onroerend goed waarvan ze nu al naakte eigenaar is.

Er wordt daarentegen ook vastgesteld dat het aangaan van de integrale Transactie in de plaats van Coral BVBA tot gevolg zou hebben dat de Vennootschap ook de zakelijke rechten sub (1) en (2) [de panden gelegen te Frankrijklei 70 (Antwerpen) en Havermarkt 31-33 (Hasselt)] zou verwerven. Deze betreffen echter de volle eigendom van winkelpanden die geen rechtstreekse voordelen bieden voor de Vennootschap. Aangezien het investeren in losstaande handelspanden op dit ogenblik niet tot de kerndomeinen van de Xior Group [d.i. het huidige Aloxe NV] behoort, deze investering aanleiding zou geven tot bijkomende financieringslasten buiten de core business van de groep, de groep momenteel focust op de uitbouw van een portefeuille studentenvastgoed en derhalve noch financieel, noch operationeel de ruimte heeft om een transactie te doen die niet tot haar kernactiviteiten behoort, is de vergadering van oordeel dat het op dit ogenblik niet opportuun is dat de Vennootschap ingaat op het aanbod van de heer Christian Teunissen om de Transactie in de plaats van Coral BVBA te doen. Indien de Xior Group in de toekomst alsnog zou besluiten dat zij geïnteresseerd is de zakelijke rechten sub (1) en (2) hierboven, zal opnieuw een belangenconflictenprocedure cf. art. 260 W. Venn. worden georganiseerd."

Aloxe NV was op dat moment immers volop bezig met het uitbouwen van de Initiële Vastgoedportefeuille en oordeelde toen dat zij er waarschijnlijk in zou slagen om deze exclusief uit studentenvastgoed te laten bestaan. Zij wou daarom haar beschikbare kredieten niet aanwenden voor een investering in kwaliteitsvol retail vastgoed. Gelet echter op het feit dat een aantal van de destijds beoogde transacties niet zijn doorgegaan, omwille van het feit dat zij niet voldeden aan de kwaliteitsstandaarden van Xior Student Housing NV of omdat de verkopers onrealistische verwachtingen hadden, werd Aloxe NV verplicht om in dit verband alternatieve investeringsopportuniteiten te zoeken. Alleen op die manier kon op korte termijn een voldoende grote portefeuille samen worden gesteld. Aangezien (i) de vast-

goedportefeuille van Retail Design BVBA uitsluitend uit kwalitatief retail vastgoed bestaat, (ii) beslist werd om de investeringsstrategie van Xior Student Housing NV te verbreden zodat ook in beperkte mate investeringen in retail vastgoed mogelijk zijn, (iii) het pand gelegen te Frankrijk 70 paalt aan onroerende goederen die wel al deel uitmaakten van de Initiële Vastgoedportefeuille en (iv) Xior Student Housing NV deze panden snel kan verwerven tegen marktvoorwaarden die bovendien stroken met haar rendementsvereisten, zullen de panden van Retail Design BVBA alsnog deel uitmaken van de Initiële Vastgoedportefeuille.

Gelet op het conflict van vermogensrechtelijke aard dat bij de verwerving van de aandelen in Retail Design BVBA door Xior Student Housing NV ontstaat, werd deze beslissing genomen na toepassing van artikel 523 W. Venn. Voornoemde verwervingen van activa en passiva situeren zich binnen de strategie van de Vennootschap. De Vennootschap kan hierdoor haar Initiële Vastgoedportefeuille mee samenstellen en later uitbreiden met waardevolle panden. Deze transacties zijn dan ook in het belang van de Vennootschap. Bovendien voorzien voornoemde overeenkomsten in gebruikelijke garanties en waarborgen ten gunste van de Vennootschap.

De asset deals houdende de aankoop van de panden gelegen te Strijderstraat 66 en Ierse Predikherenstraat 17-19 te Leuven door G-Building BVBA van de heer Ben Van Loo vormen geen related party transaction in de betekenis *sensu stricto* van art. 523 W. Venn. aangezien de heer Ben Van Loo geen zaakvoerder is van G-Building BVBA. Volledigheidshalve worden deze transacties hier toch opgenomen, gelet op het aandeelhouderschap van de heer Ben Van Loo in de Promotor en diens rol als bestuurder van de Promotor. Deze assets deals zullen eveneens (i) onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd, (ii) ondersteund worden door een waardering uitgevoerd door de Vastgoeddeskundige in overeenstemming met artikel 49 van de GVV-Wet, en (iii) gebeuren aan een prijs die niet hoger is dan de vastgestelde Reële Waarde zoals bepaald door de Vastgoeddeskundige.

9.4.7.2 Managementovereenkomst CEO en CFO

Op 23 november 2015 werd een managementovereenkomst afgesloten tussen de Vennootschap en de CEO respectievelijk de CFO (beiden tevens lid van de raad van bestuur van de Vennootschap). In het kader van de goedkeuring van deze managementovereenkomsten, inclusief de verloning, werd de belangenconflictprocedure van artikel 523 W.Venn. toegepast.

Deze overeenkomsten werden afgesloten tegen marktconforme voorwaarden voor een onbepaalde duur. Wat betreft de vergoedingen die de uitvoerende bestuurders ontvangen, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 9.5 van dit Prospectus*.

9.4.7.3 Overige vastgoedactiviteiten van de uitvoerende bestuurders en met hen verbonden vennootschappen

De heer Christian Teunissen (CEO) en de heer Frederik Snauwaert (CFO) zullen naast hun activiteiten in de Vennootschap onrechtstreeks (via participaties in andere vastgoedvennootschappen en/of als lid van een bestuursorgaan) betrokken zijn bij andere vastgoedactiviteiten. Deze activiteiten zijn echter niet van dien aard dat zij een dagelijkse of actieve opvolging of betrokkenheid vereisen, en vormen dus geenszins een beletsel voor de operationele activiteiten van de CEO en de CFO in de Vennootschap.

Bovendien houden deze activiteiten, behoudens het verder in deze paragraaf beschreven project gelegen te Tiensestraat 274/Windmolenveldstraat 2, 3000 Leuven, geen noemenswaardige concurrerende activiteiten in ten opzichte van de studentenhuysvestingsactiviteiten van de Vennootschap. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de heer Christian Teunissen (CEO) resp. de heer Frederik Snauwaert (CFO)

elk een participatie bezitten in een respectieve vennootschap die een beperkt aantal units bestemd voor studentenhuysvesting aanhoudt, maar waarover zij geen controle uitoefenen of kunnen uitoefenen. Het betreft telkens een uitdoofscenario, waarbij beide personen geen intenties hebben om dergelijke studentenhuysvestingsactiviteiten in de toekomst uit te breiden. Bovendien zijn deze activiteiten gelet op hun beperkte omvang niet van dien aard dat zij enige significante concurrentie zouden kunnen vormen voor de studentenhuysvestingsactiviteiten van de Vennootschap.

De heer Christian Teunissen werkt momenteel aan een project voor studentenhuysvesting gelegen te Tiensestraat 274/Windmolenveldstraat 2, 3000 Leuven. Dit project, privé eigendom van de heer Christian Teunissen, is momenteel nog niet vergund en moet nog gebouwd worden. Gelet op het vergunnings- en bouwrisico, is het niet aangewezen dit project toe te voegen aan de Initiële Vastgoedportefeuille. Het project is echter niet-concurrerend met de activiteiten van de Vennootschap, aangezien de heer Christian Teunissen zich ertoe verbindt het project bij de voorlopige oplevering te koop aan te bieden voor een bedrag gelijk aan de Reële Waarde ervan op dat moment.

9.4.8 VERKLARINGEN

De Vennootschap heeft op Datum van dit Prospectus geen enkele regeling of overeenkomst gesloten met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen, krachtens welk enig van de voormelde personen gekozen werd als lid van een bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of als lid van de bedrijfsleiding.

Volledigheidshalve wordt herhaald dat Aloxe NV het recht heeft kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV houdt minder dan 25% van het kapitaal van de Vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of diens opvolgers) is niet langer promotor van de Vennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving.

9.5

BEZOLDIGINGEN EN VOORDELEN VANAF DE DATUM VAN VOLTOOIING VAN HET AANBOD

9.5.1 BEZOLDIGING VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Het bedrag van de vergoedingen van de leden van de raad van bestuur van de Vennootschap wordt voorgesteld aan de algemene vergadering door de raad van bestuur (tevens optredend als benoemings- en remuneratiecomité).

Het vergoedingsbeleid van de Vennootschap maakt een onderscheid tussen twee types van bestuurders: de uitvoerende bestuurder en de niet-uitvoerende, al dan niet onafhankelijke bestuurders.

9.5.1.1 Uitvoerende bestuurders

De bestuurders van de Vennootschap die tevens lid zijn van het uitvoerend management, ontvangen een vaste vergoeding van EUR 7.500 per jaar. Ze ontvangen geen zitpenning. Zij ontvangen als lid van het uitvoerend management tevens een managementvergoeding (zie hieronder *Hoofdstuk 9.5.2 van dit Prospectus*).

9.5.1.2 Niet-uitvoerende bestuurders

De bezoldiging van niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders houdt rekening met (i) hun rol als lid van de raad van bestuur (in voorkomend geval tevens optredend als benoemings-, remuneratie, en auditcomité) en de daaruit voortvloeiende verantwoordelijkheden en tijdsbesteding.

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een vaste vergoeding van EUR 7.500 per jaar en een zitpenning van EUR 750 per vergadering van de raad van bestuur. Het bedrag van de zitpenningen voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt goedgekeurd door de algemene vergadering op voorstel van de raad van bestuur van de Vennootschap (tevens optredend als benoemings- en remuneratiecomité). De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen tevens een forfaitaire onkostenvergoeding van EUR 2.500 per jaar.

Er worden geen aanvullende vergoedingen in natura toegekend aan de niet-uitvoerende, (al dan niet onafhankelijke) bestuurders voor de duurtijd van hun mandaat. Er bestaan geen voorwaardelijke, variabele, of uitgestelde betalingen.

9.5.2 BEZOLDIGING VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND MANAGEMENT

Zoals hiervoor vermeld, ontvangen de leden van het uitvoerend management die tevens lid zijn van de raad van bestuur, een vaste vergoeding van EUR 7.500 per jaar. Zij ontvangen als lid van het uitvoerend management tevens een managementvergoeding.

De vergoeding van de leden van het uitvoerend management bestaat uit een vast bedrag per maand of per jaar, dat wordt vastgelegd in een bijzondere overeenkomst goedgekeurd door de raad van bestuur van de Vennootschap (tevens optredend als benoemings- en remuneratiecomité).

De leden van het uitvoerend management hebben op 23 november 2015 elk een management-overeenkomst afgesloten met de Vennootschap.

Vanaf de Datum van Voltooiing van het Aanbod bedraagt de vaste jaarlijkse vergoeding van de CEO EUR 252.000 (exclusief BTW, jaarlijks te indexeren) en bedraagt de variabele jaarlijkse vergoeding maximaal EUR 40.000 (exclusief BTW, jaarlijks te indexeren).

Vanaf de Datum van Voltooiing van het Aanbod bedraagt de totale vaste vergoeding toegekend aan de overige twee leden van het uitvoerend management in totaal EUR 348.000 per jaar (exclusief BTW, jaarlijks te indexeren) en bedraagt de variabele jaarlijkse vergoeding maximaal EUR 80.000 (exclusief BTW, jaarlijks te indexeren).

Rekening houdende met de opstartfase van de Vennootschap als OGVV, is geen variabele vergoeding verschuldigd aan het uitvoerend management over het boekjaar 2016.

Jaarlijks beslist de raad van bestuur van de Vennootschap (tevens optredend als benoemings- en remuneratiecomité) over de variabele vergoeding waarop de leden van het uitvoerend management effectief recht kunnen hebben m.b.t. hun activiteiten voor het afgelopen boekjaar. De raad van bestuur legt tevens de toekomstige bedragen van de variabele vergoeding vast (die niet lager zullen liggen dan voormelde variabele vergoeding), alsook de prestatiecriteria waarvan deze vergoedingen afhankelijk zijn. Zo wordt de variabele vergoeding gekoppeld aan onder meer de prestaties van het bedrijf en de individuele prestaties, waarbij in het bijzonder rekening zal worden gehouden met de bezettingsgraad en de groei van de portefeuille. Indien er wordt voorgesteld om een systeem op te zetten op basis waarvan de leden van het uitvoerend management worden vergoed in de vorm van Aandelen, aandelenopties of elk ander recht om Aandelen te verwerven, dient dit systeem vooraf goedgekeurd te worden door de aandeelhouders van de Vennootschap. Deze informatie wordt ook opgenomen in het remuneratieverslag.

Er worden geen andere aanvullende vergoedingen toegekend aan de leden van het uitvoerend management. Er bestaan geen voorwaardelijke, andere variabele, of uitgestelde betalingen.

In het kader van een vervroegde beëindiging van de voormelde managementovereenkomsten met een huidig lid van het uitvoerend management, werd bepaald dat de vertrekvergoeding niet meer mag bedragen dan de op het ogenblik van beëindiging geldende vergoeding voor drie maanden (vaste vergoeding en het pro rata bedrag van de variabele vergoeding, op basis van de variabele vergoeding die effectief werd toegekend over het voorgaande boekjaar), vermeerderd met 1 maand per begonnen jaar, met een maximum van 12 maanden.

De overeenkomsten met het uitvoerend management werden afgesloten tegen marktconforme voorwaarden.

Voor het overige heeft de Vennootschap geen andere overeenkomsten afgesloten met de overige leden van haar bestuurs-, leidinggevende-, en toezichtsorganen.

9.5.3 OVERZICHT BEZOLDIGING LEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN UITVOEREND MANAGEMENT

Overzicht van bezoldiging op jaarbasis (boekjaar 2016)

	Vaste vergoeding (op jaarbasis)	Zitpenning (per vergadering van de raad van bestuur)	Onkostenvergoeding (op jaarbasis)
Raad van Bestuur			
Onafhankelijk bestuurder	€ 7.500	€ 750	€ 2.500
Uitvoerende bestuurders	€ 7.500	-	-

	Vaste vergoeding (op jaarbasis)	Max. variabele vergoeding* (op jaarbasis)
Uitvoerend Management		
CEO	€ 252.000	€ 40.000
CFO en CIO	€ 348.000	€ 80.000

Bedragen zijn excl. BTW. De verloning van het uitvoerend management wordt jaarlijks geïndexeerd.

*Rekening houdende met de opstartfase van de Vennootschap als OGVV, is geen variabele vergoeding verschuldigd aan het uitvoerend management over het boekjaar 2016.

9.6 AANDELENBEZIT EN AANDELENOPTIES

Op Datum van dit Prospectus worden 42.500 Aandelen in de Vennootschap aangehouden door Aloxe NV (waarvan de meerderheid van de aandelen wordt aangehouden door de heren Christian Teunissen en Frederik Snauwaert). Er worden voor het overige op Datum van dit Prospectus geen Aandelen in de Vennootschap aangehouden door leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen of de bedrijfsleiding.

Geen enkele van de andere leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen hebben aan de Raad van Bestuur verklaard Aandelen te zullen verwerven.

De Vennootschap heeft geen aandelenoptieplannen, aandelenaankoopplannen of werknemersparticipatieovereenkomsten afgesloten, ingevolge waarvan de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen en de bedrijfsleiding Aandelen zouden kunnen verwerven in de Vennootschap.



9.7

INTERNE CONTROLE

9.7.1 ALGEMEEN

Interne controle is een proces dat o.m. als doel heeft redelijke zekerheid te verschaffen met betrekking tot de doeltreffendheid en verbetering van de werking van de onderneming, de betrouwbaarheid en integriteit van informatie en de overeenstemming met beleidslijnen, procedures, wetgeving en reglementen.

De “interne controle” valt uiteen in drie concrete pijlers: interne audit (interne audit procedures & interne audit functie), risk management (risk management beleid & risk management functie) en compliance (integriteitsbeleid & compliance functie), waarbij de “interne audit” niet alleen als opzichzelfstaande derde pijler dient te worden ingevuld, maar tevens vanuit een “transversale” rol ten opzichte van de twee andere pijlers. De uitoefening van elk van deze functies vormt, in samenwerking met de verantwoordelijken van de operationele diensten, een “verdedigingslijn” tegen de risico’s die de Vennootschap loopt. Hierbij wordt rekening gehouden met de invulling van bovenstaande functies op een passende en evenredige wijze, telkens in functie van de aard, omvang en complexiteit van de activiteiten van de Vennootschap qua balans en resultaten alsook qua personeelsbestand.

De effectieve leiders, Christian Teunissen en Frederik Snauwaert, vanuit hun rol als CEO resp. CFO van de Vennootschap en uitvoerend bestuurder, staan in voor de organisatie van de interne controle, en dit onder toezicht van de raad van bestuur van de Vennootschap.

9.7.2 INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEBEERSYSTEMEN

9.7.2.1 Organisatie van de Vennootschap

De Vennootschap beschikt reeds sedert geruime tijd over eigen operationele teams en is in de aanloop naar haar Vergunning als GVV ook verder uitgebreid qua *inhouse* ondersteuning. Deze verdere uitbouw van de Vennootschap en haar operationele activiteiten, is gepaard gegaan met een gestructureerde interne taakverdeling. Zo is de Vennootschap in verschillende operationele en ondersteunende afdelingen georganiseerd: management & business development, project management, commerciële teams (eigen verhuurdiensten), technische teams, alsook juridische diensten, accounting & finance, IT, HR en administratieve ondersteuning. In de toekomst zal uiteraard bijkomend aandacht worden besteed aan *investor relations*. Zonder afbreuk te doen aan deze verdere professionalisering, blijft de vaststelling dat de omvang van het team relatief beperkt is, aangezien een te zware structuur eerder belemmerend zou werken, gelet op o.m. de aard en omvang van de activiteiten van de Vennootschap. Een zekere soepelheid waarbij sommige personen voor bepaalde taken als back-up voor anderen kunnen inspringen, in functie van de noodwendigheden van het moment, blijft onontbeerlijk. De verantwoordelijkheden zijn echter strikt afgelijnd en op basis van een dagelijks permanent overleg worden de lopende zaken opgevolgd.

9.7.2.2 Organisatie van de interne controle

Op periodieke management en operationele vergaderingen worden de aandachtspunten besproken die in het kader van een evenwichtig risicobewustzijn en -beheer in het oog moeten worden gehouden.

Daarnaast heeft de raad van bestuur, in zijn hoedanigheid van auditcomité van de Vennootschap (zie in dit verband eveneens *Hoofdstuk 9.3.4 van dit Prospectus*), een specifieke taak inzake de interne controle, waarbij het de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle van het eerste organisatieniveau dient te evalueren, alsook de doeltreffendheid van het risicobeheer en compliance als tweedelijnsfuncties, met als slotsom de interne audit als organisatiestructuur van het derde niveau. De raad van bestuur, in zijn hoedanigheid van auditcomité, is in dit kader tevens belast met o.m.: (i) de monitoring van het financiële verslaggevingsproces; (ii) de monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris; en (iii) de beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap. De raad van bestuur neemt zijn taken als auditcomité onder meer waar wanneer de raad van bestuur de jaarrekening, de geconsolideerde jaarrekening en de voor publicatie bestemde verkorte financiële overzichten opstelt. Voorafgaand aan elke halfjaarlijkse vergadering van de raad van bestuur wordt een halfjaarlijks rapport opgesteld dat door de commissaris aan de raad van bestuur, tevens optredend als auditcomité, wordt voorgelegd.

9.7.2.3 Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

De raad van bestuur, tevens optredend als auditcomité, maakt op geregelde tijdstippen een evaluatie van de risico’s waaraan de onderneming is blootgesteld en neemt op basis van deze evaluatie de nodige beslissingen (bijvoorbeeld met betrekking tot de evoluties in de markt (zowel vastgoedmatig als qua verhuurpotentieel), het bepalen van de financierings- en rente-indekkingsstrategie, de evaluatie van de huurdersrisico’s, etc.).

9.7.2.4 Financiële informatie en communicatie

Het proces voor het opstellen van de financiële informatie wordt gestructureerd op basis van vooraf bepaalde uit te voeren taken en te respecteren tijdschema’s. De controle omgeving wat de financiële verslaggeving betreft, bestaat uit volgende componenten:

- Het accounting team is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie.
- De Vennootschap maakt gebruik van een checklist met daarin een overzicht van alle taken die moeten worden uitgevoerd in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluiting van de rekeningen van de Vennootschap (op enkelvoudig niveau en op geconsolideerd niveau). Aan elke taak is een verantwoordelijke binnen de financiële afdeling en een te respecteren timing gekoppeld. Aan de hand van deze checklist weet iedereen binnen de financiële afdeling welke taken er moeten uitgevoerd worden en tegen wanneer.
- De controller (Head of Accounting) is verantwoordelijk voor het nazicht van de financiële informatie en de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de operationele activiteiten van de Vennootschap.
- De CFO is verantwoordelijk voor het eindnazicht van de geconsolideerde financiële staten, en staat in voor de juiste toepassing van de waarderingsregels.

- De CFO bespreekt op regelmatige tijdstippen de financiële informatie met de CEO als verantwoordelijke voor het dagelijkse beleid.
- Tweewekelijks hebben de CEO, de CFO en het Head of Accounting een uitvoerige bespreking waarin de voornaamste financiële aandachtspunten aan bod komen.
- De raad van bestuur bevraagt en bespreekt samen met de CEO en CFO elk kwartaal uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en ziet toe op de juiste toepassing van de waardering-regels.

9.7.3 BETROKKENEN BIJ DE EVALUATIE VAN DE INTERNE CONTROLE

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar eveneens beoordeeld door:

- De commissaris: enerzijds in het kader van de audit van de jaarcijfers en de beperkte audit van de halfjaarcijfers, en anderzijds in het kader van de jaarlijkse beoordeling van de onderliggende processen en procedures. Op basis van de aanbevelingen van de commissaris worden processen, waar nodig, bijgestuurd.
- De raad van bestuur, in zijn hoedanigheid van auditcomité: zoals hierboven vermeld, zal de raad van bestuur, handelend als auditcomité, een specifieke taak vervullen inzake de interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap.
- Interne audit: zoals hieronder vermeld, zal de Vennootschap een externe interne auditor aanstellen als derdelijnsfunctie binnen de interne controlestructuur (zie hieronder *Hoofdstuk 9.7.4.2 van dit Prospectus*).
- Vastgoeddeskundigen: de Vastgoeddeskundigen van de Vennootschap spelen onrechtstreeks uiteraard een belangrijke rol voor doeleinden van interne controle, in het kader van de waardering van het vastgoed van de Vennootschap.
- FSMA: als beursgenoteerd bedrijf en als openbare GVV staat de Vennootschap onder het toezicht van de FSMA. In dat kader wordt onder meer een specifiek nazicht van de financiële informatie uitgevoerd.
- De Compliance Officer.

9.7.4 PIJLERS VAN DE INTERNE CONTROLE

9.7.4.1 Passende risicobeheerfunctie en passend risicobeheerbeleid

De persoon belast met de risicobeheerfunctie is verantwoordelijk voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures. De rol van risicobeheerder wordt binnen de Vennootschap waargenomen door de CFO, de heer Frederik Snauwaert.

De Risk Manager vult deze rol in door vanuit zijn functie en operationele ervaring, zowel op regelmatige tijdstippen als op een *ad hoc*-basis, een analyse te maken van de risico's waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd. Daaruit kunnen concrete adviezen worden geformuleerd aan de andere afdelingen van de Vennootschap. Op frequente basis rapporteert de Risk Manager hierover aan de andere effectieve leider van de Vennootschap, en per kwartaal bespreekt de Risk Manager de voornaamste ontwikkelingen op het gebied van risico's met de raad van bestuur, optredend als auditcomité, die de eindverantwoordelijkheid draagt over het risicobeheer van de onderneming.

Hierbij dient erop gewezen te worden dat risicobeheer integraal deel uitmaakt van de manier waarop het bedrijf wordt gerund, doorheen haar operationele, technische, financiële en juridische bedrijvigheid. Dit gaat van dagelijks financieel en operationeel beheer, constant intern overleg en waar nodig met externe adviseurs, optimale toepassing van het *"four eyes"*-principe, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, *due diligence* procedures, het formuleren van de strategie en objectieven, tot het verankeren van strakke procedures voor de besluitvorming. Daarom is het risicobeheer de verantwoordelijkheid van het ganse team, i.e. over alle lagen van de organisatie heen, zij het op ieder niveau met een verschillende verantwoordelijkheid.

9.7.4.2 Passende onafhankelijke interne-auditfunctie

De "interne audit" kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie, ingebed in de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de door de Vennootschap gehanteerde interne (controle-) processen/procedures, met inbegrip van de compliance functie en de risicobeheerfunctie. Interne audit heeft betrekking op onder meer de werking, doeltreffendheid en efficiëntie van processen, procedures en activiteiten inzake: (i) operationele aangelegenheden (kwaliteit en aangepastheid van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen t.o.v. doelstellingen); (ii) financiële aangelegenheden (betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces, en overeenstemming met de geldende (boekhoud)reglementering); (iii) management aangelegenheden (kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming); en (iv) risk management en compliance.

De Vennootschap heeft de interne-auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via het aanstellen van een onafhankelijke consultant, namelijk Mazars, permanent vertegenwoordigd door éénzelfde natuurlijke persoon, de heer Anton Nuttens. Binnen de Vennootschap staat de heer Philippe Moors (Senior Accountant) in voor het toezicht op de interne auditfunctie waarmee de externe interne auditor werd belast.

9.7.4.3 Passende onafhankelijke compliance-functie en passend integriteitsbeleid

De "onafhankelijke compliance-functie" wordt ingevuld als een onafhankelijke functie binnen een organisatie, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit, het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen, en het naleven van de regelgeving van toepassing op de vennootschap. Daarbij dienen zowel de onderneming (in casu GVV) als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

De persoon belast met de compliance-functie staat in voor het opstellen en testen van aanbevelingen. Het werkdomein van de compliancefunctie omvat in het bijzonder - doch kan niet beperkt worden tot - het toezicht op de naleving van de toepasselijke regels (i) inzake belangenconflicten, (ii) inzake onverenigbaarheid van mandaten (bvb. voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van bestuurders), (iii) vastgelegd in de (eventuele) deontologische code van de vennootschap, en (iv) inzake markt-misbruik (voorkennis en marktmanipulatie). De effectieve leiding onderzoekt (op regelmatige basis) welke andere domeinen en activiteiten deel zouden moeten uitmaken van de werkdomeinen van de compliancefunctie. Zij doet dit op basis van een risicoanalyse en in overleg met de Raad van Bestuur, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de onderneming.

9.7.4.3.1 Gedragsregels inzake financiële transacties

- **Betrokken personen**

De Vennootschap beschikt over een Verhandelingsreglement ("*Dealing Code*") die een gedragscode vormt voor de bestuurders, personen met leidinggevende verantwoordelijkheid, evenals bepaalde kaderleden en medewerkers van de Vennootschap, alsook één ieder die dit Verhandelingsreglement ondertekend heeft (de "**Betrokken Personen**"), ter voorkoming van misbruik van voorkennis en met het oog op preventie van marktmisbruik. Deze gedragscode bevat de minimumstandaarden die moeten worden gevolgd, naast de toepasselijke wet- en regelgevingen en ontslaat de Betrokken Persoon niet van zijn individuele strafrechtelijke en burgerrechtelijke aansprakelijkheid.

- **Voorkennis**

Onder voorkennis wordt verstaan: elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, de koers van deze financiële instrumenten (of deze van daarvan afgeleide financiële instrumenten) aanzienlijk zouden kunnen beïnvloeden. Krachtens de wettelijke bepalingen terzake is het verboden te verhandelen, te communiceren, te tippen, deel te nemen aan daartoe strekkende afspraken of anderen daartoe aan te zetten.

- **Bekendmaking van voorkennis**

De raad van bestuur dient voorkennis bekend te maken (dan wel de bekendmaking daarvan uit te stellen) in overeenstemming met de wettelijke bepalingen. Alle leden van de raad van bestuur, het uitvoerend management of het personeel die potentieel koersgevoelige informatie verkrijgen over de Vennootschap dienen de Compliance Officer hiervan op de hoogte te brengen. De bestuurders verbinden zich ertoe het vertrouwelijk karakter van de voorkennis te bewaren, en die onder geen enkele vorm te verspreiden of er kennis van te laten nemen, tenzij na voorafgaandelijke toestemming van de voorzitter van de raad van bestuur en in overeenstemming met de wettelijke bepalingen terzake.

- **Melding van beurstransacties (intenties en effectieve handel)**

Elke Betrokken Persoon die financiële instrumenten van de Vennootschap wenst te verkrijgen of te vervreemden, zal dat voorafgaandelijk schriftelijk melden aan de Compliance Officer, in principe minstens drie beursdagen voor de verrichting. De Betrokken Persoon dient in zijn of haar melding te bevestigen dat hij of zij niet over enige voorkennis beschikt. De Compliance Officer zal de betrokkene op dat ogenblik informeren over het al dan niet van kracht zijn van een Gesloten

Periode of Verboden Periode zoals bepaald in het Verhandelingsreglement. Naar aanleiding van de kennisgeving door de Betrokken Persoon kan de Compliance Officer een negatief advies formuleren over de geplande verrichting. Bij negatief advies vanwege de Compliance Officer, moet de Betrokken Persoon dit advies als een expliciete afkeuring van de verrichting door de Vennootschap beschouwen. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden, zal de Compliance Officer in elk geval een negatief advies formuleren indien de Betrokken Persoon financiële instrumenten van de Vennootschap wenst te verhandelen tijdens een Gesloten Periode of Verboden Periode. Het uitblijven van een negatief advies van de Compliance Officer doet echter geen afbreuk aan de toepassing van de wettelijke bepalingen zoals hierboven vermeld. Uit het eventueel stilzwijgen van de Compliance Officer over de verrichting, kan niet afgeleid worden dat de Compliance Officer de verrichting goedkeurt. Indien de transactie doorgaat, moet de Betrokken Persoon de Compliance Officer hiervan informeren uiterlijk op de eerste werkdag na de verrichting, met vermelding van de aard van de verrichting (bijvoorbeeld verwerving of vervreemding), datum en plaats van de verrichting, het aantal verhandelde financiële instrumenten en de prijs waartegen zij werden verhandeld.

Overeenkomstig artikel 13 van het KB van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, zal de Compliance Officer elke verhandeling in financiële instrumenten van de Vennootschap door een persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid of een persoon die nauw gelieerd is met dergelijke persoon, zo snel mogelijk, en ten laatste binnen vijf werkdagen na uitvoering van de transactie, melden aan de FSMA. De Compliance Officer kan dergelijke meldingen echter uitstellen tot ten laatste 31 januari van het volgende kalenderjaar indien het totaalbedrag van de transacties die tijdens het lopende kalenderjaar door dezelfde persoon zijn uitgevoerd, onder de drempel van 5.000 euro blijft. Bij overschrijding van deze drempel, meldt de Compliance Officer alle tot dan door dezelfde persoon verrichte transacties binnen vijf werkdagen na de uitvoering van de laatste transactie van deze persoon. Dit systeem, waarbij de Compliance Officer de facto de melding verricht voor rekening van de Betrokken Personen, neemt geenszins weg dat de meldingsverplichting wettelijk gezien uitsluitend bestaat in hoofde van de individuele meldingsplichtigen - namelijk de personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en de personen die nauw met hen gelieerd zijn - en dat zij hiervoor verantwoordelijk blijven.

- **Gesloten Periodes en Sperperiodes**

De Betrokken Personen mogen geen transacties doorvoeren met betrekking tot de financiële instrumenten van de Vennootschap gedurende volgende periodes:

- Vanaf de zestiende werkdag na het einde van elk kwartaal, tot en met de dag van de bekendmaking van de resultaten over het afgelopen kwartaal (de zogenaamde "**Gesloten Periodes**"); ook het gedeeltelijk verkopen van Aandelen voor de financiering van de uitoefenprijs van opties of eventuele belastingen op de meerwaarde, is tijdens deze periodes verboden. De Compliance Officer kan echter in uitzonderlijke gevallen afwijkingen op dit principe toestaan.
- De Compliance Officer en/of de raad van bestuur mogen ook occasionele sperperiodes afkondigen, op basis van voorkennis die gekend is door de raad van bestuur maar waarvan de bekendmaking met toepassing van artikel 10 van de Wet van 2 augustus 2002 wordt uitgesteld ("**Sperperiode**"). Een dergelijke occasionele Sperperiode vangt aan op het tijdstip waarop die informatie bekend wordt bij de raad van bestuur. Zij duurt tot en met het tijdstip van de publieke bekendmaking of het tijdstip waarop de betrokken informatie niet langer voorkennis uitmaakt.

Volgende transacties zijn, ook tijdens de Gesloten Periodes en Sperperiodes, wel toegelaten:

- Aan- en verkopen, op voorwaarde dat de (onherroepelijke) opdracht daartoe buiten deze periode werd doorgegeven (en dit uiteraard op een ogenblik dat de betrokkene niet over voorkennis beschikte). De kenmerken van aankoop- of Verkoopopdrachten (bv. limietkoers) mogen tijdens Gesloten Periodes en Sperperiodes niet worden gewijzigd.
- Het uitoefenen van opties toegekend in het kader van een aandelenoptieplan, op voorwaarde dat de (onherroepelijke) opdracht daartoe buiten de Gesloten Periode of Sperperiode werd gegeven (en dit uiteraard op een ogenblik dat de betrokkene niet over voorkennis beschikte). Het verkopen van de Aandelen verworven uit deze uitoefening tijdens een Gesloten Periode of Sperperiode blijft echter verboden.
- Het verwerven van Aandelen in het kader van een dividenduitkering (en dit uiteraard op een ogenblik dat de betrokkene niet over voorkennis beschikt).
- Transacties in het kader van discretionair vermogensbeheer uitbesteed aan derden, waarbij de betrokkene geen invloed uitoefent op het beheer en de keuze van de financiële instrumenten door de vermogensbeheerder en deze laatste de betrokkenen hierover niet raadpleegt.

- **Beperkingen op speculatieve handel**

De Vennootschap is van oordeel dat speculatieve handel door Betrokken Personen in haar financiële instrumenten onwettelijk gedrag, of tenminste de schijn van dergelijk gedrag, in de hand werkt. Daarom is hierbij overeengekomen dat de Betrokken Personen geen van de hierna volgende handelingen zullen stellen met betrekking tot de financiële instrumenten van de Vennootschap: (i) het verkrijgen of vervreemden van verkoop- en aankoopopties ('puts' en 'calls') (behoudens in het kader van incentivingsplannen); en (ii) het doen aan "short selling" (d.i. elke transactie in één of meer financiële instrumenten van de Vennootschap die de verkoper niet in eigendom heeft op het ogenblik dat hij de verkoopovereenkomst sluit, met inbegrip van een dergelijke transactie wanneer de verkoper op het ogenblik dat hij de verkoopovereenkomst sluit, de financiële instrumenten heeft geleend of een overeenkomst heeft gesloten om de financiële instrumenten te lenen met het oog op het leveren ervan bij de afwikkeling).

- **Verbod op marktmanipulatie**

Overeenkomstig artikel 25, §1, 2° e.v. van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, is het eenieder verboden om: (i) transacties uit te voeren of orders te plaatsen (x) die valse of misleidende signalen geven of kunnen geven over het aanbod van, de vraag naar, of de koers van één of meer financiële instrumenten; of (y) waarbij één of meer personen op basis van onderlinge afspraken de koers van één of meer financiële instrumenten op een abnormaal of kunstmatig peil houden, tenzij de persoon die de transacties heeft uitgevoerd of de orders heeft geplaatst, aannemelijk maakt dat zijn beweegredenen legitiem zijn en dat de betrokken transacties of orders beantwoorden aan de gebruikelijke praktijken op de relevante markt; (ii) transacties uit te voeren of orders te plaatsen waarbij gebruik wordt gemaakt van fictieve constructies of enigerlei andere vorm van bedrog of misleiding; (iii) informatie of geruchten te verspreiden, via de media, het internet of om het even welk ander kanaal, die onjuiste of misleidende signalen geven of kunnen geven over financiële instrumenten, waarbij de betrokken persoon wist of had moeten weten dat de informatie onjuist of misleidend was; (iv) andere handelingen te stellen bepaald door de Koning op advies van de FSMA, die de goede werking, de

integriteit en de transparantie van de markt belemmeren of verstoren of dit kunnen doen; (v) deel te nemen aan elke afspraak die ertoe zou strekken handelingen te stellen als bedoeld in (i) tot en met (iv); (vi) één of meer andere personen ertoe aan te zetten daden te stellen die, indien hij deze zelf zou stellen, verboden zouden zijn krachtens (i) tot en met (iv).

9.7.4.3.2 Belangenconflicten

Zie hiervoor de beschrijving van de belangenconflictenregeling onder *Hoofdstuk 9.4 van dit Prospectus*.

9.7.4.3.3 Misbruik van vennootschapsgoederen en omkoping

Zoals bepaald in artikel 492*bis* van het Strafwetboek, is het de bestuurder, van de Vennootschap verboden om van de goederen of van het krediet van de Vennootschap gebruik te maken voor persoonlijke, rechtstreekse of onrechtstreekse doeleinden. Zij kunnen hier bovendien enkel gebruik van maken voor zover zij hiertoe op rechtsgeldige wijze gemachtigd zijn. De bestuurders, het uitvoerend management en het personeel van de Vennootschap verbinden zich er tevens toe geen enkel voordeel in de vorm van geschenken of vermaak te aanvaarden uit de handen van klanten of leveranciers, tenzij wanneer dit verenigbaar is met de normale en aanvaarde handelsethiek. Bestuurders, uitvoerende managers of personeelsleden die twijfelen of een bepaalde handeling onder de notie misbruik van vennootschapsgoederen of omkoping valt, dienen vooraf aan de Compliance Officer toelating te vragen. Uiteraard kan een eventuele toelating hen niet vrijwaren van eventuele strafrechtelijke aansprakelijkheid.

9.8 EXTERNE CONTROLE

9.8.1 AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN ("FSMA")

De FSMA heeft de Vennootschap in de officiële lijst van openbare GVV's opgenomen en dit met ingang van 24 november 2015. Zolang de Vennootschap aan de vergunningscriteria blijft voldoen, zal zij op de lijst van vergunde openbare GVV's ingeschreven blijven.

Naast de gegevens die de Vennootschap zelf verstrekt aan de FSMA, kan de FSMA zelf ook actief gegevens betreffende de organisatie, de financiering, de verrichtingen, de waardering en de rendabiliteit van het vermogen van de Vennootschap opvragen.

Iedere wijziging van de gegevens van het aanvraagdossier moet aan de FSMA worden meegedeeld om haar toe te laten te controleren of de vergunningsvoorwaarden vervuld blijven.

Bepaalde verrichtingen zijn onderworpen aan de voorafgaande kennisgeving aan, of aan de voorafgaande machtiging van, de FSMA. Dit zal onder meer het geval zijn in het kader van belangenconflicten, de wijzigingen van de statuten en de wijzigingen in de samenstelling van de vennootschapsorganen.

9.8.2 COMMISSARIS

De commissaris wordt benoemd uit een lijst die wordt goedgekeurd door de FSMA en na voorafgaand akkoord van de FSMA. De commissaris oefent een dubbele controle uit, namelijk (i) controle en certificatie, conform het Wetboek van vennootschappen, van de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen, en (ii) medewerking aan de controle door de FSMA. Zo kan de FSMA hem ook opdragen de correctheid te bevestigen van aan de FSMA overhandigde informatie.

9.9 PROMOTOR

Aloxe NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 101, 2018 Antwerpen en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0849.479.874 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) treedt op als Promotor van de Vennootschap in de zin van artikel 2, 13° van de GVV-Wet. De aandelen in Aloxe NV worden (rechtstreeks resp. onrechtstreeks) aangehouden door de heren Christian Teunissen, Ben Van Loo en Frederik Snauwaert.



Voskenslaan
GENT



Klapdorp
ANTWERPEN



10

Financiële informatie,
resultaat, kapitaal en
liquiditeiten

10.1 FINANCIËLE TOESTAND

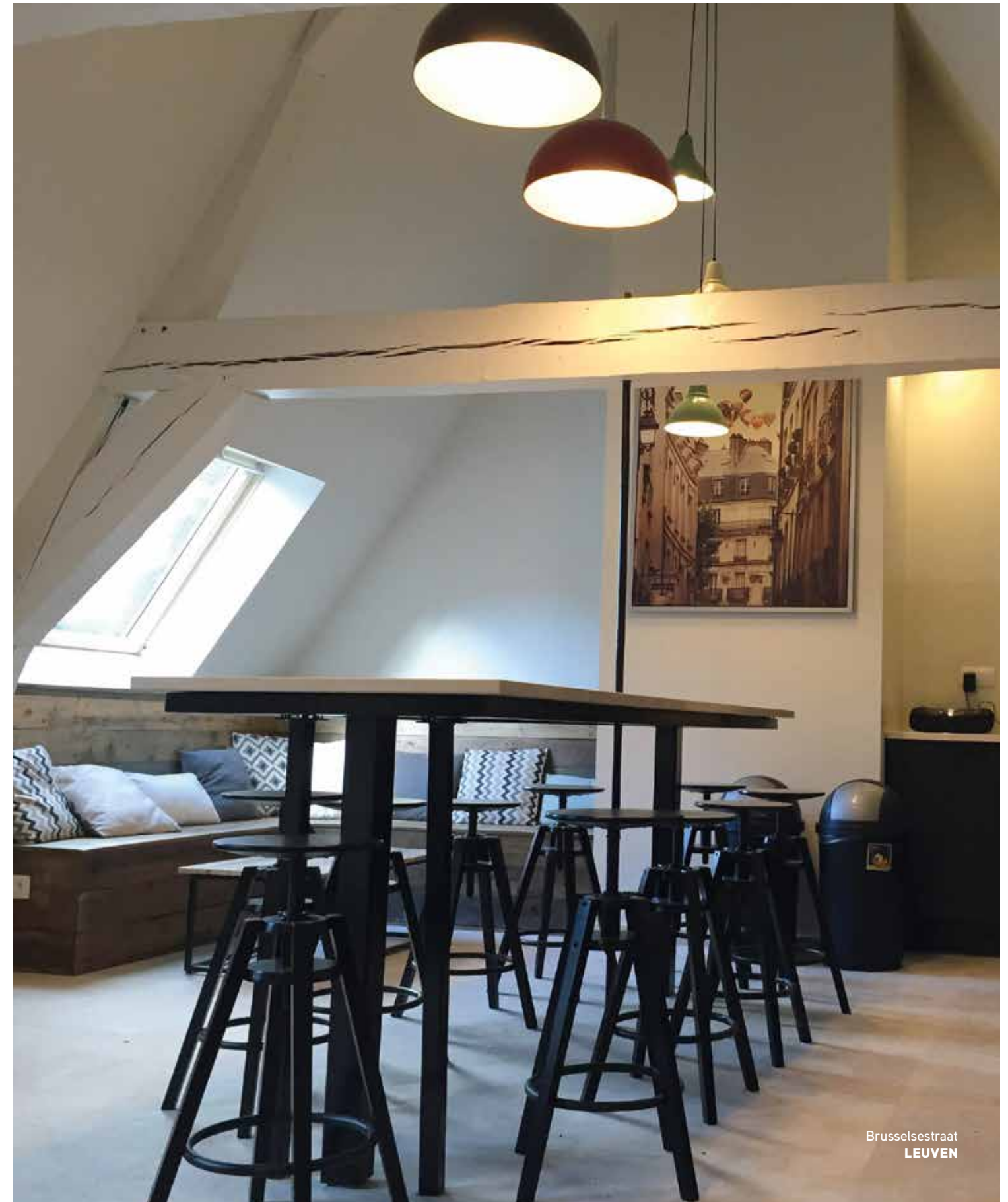
Voor een uitvoerige beschrijving van de financiële toestand, de wijzigingen in de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de vennootschap, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 11 van dit Prospectus* (voor wat betreft de historische financiële informatie en de pro forma financiële informatie) en *Hoofdstuk 12 van dit Prospectus* (voor wat betreft de verwachtingen).

10.2 BEDRIJFSRESULTATEN

Op Datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap nog geen noemenswaardige bedrijfsopbrengsten daar zij op dit moment nog niet beschikt over een vastgoedportefeuille. Weliswaar zal het verkrijgen van het vastgoed op Datum van Voltooiing van het Aanbod, onderworpen aan de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, ingevolge de realisatie van de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies, de Vastgoedovernames, en de Aandelenovernames (zie *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*) een wezenlijk effect hebben op de bedrijfsopbrengsten van de Vennootschap.

10.3 KAPITAALMIDDELEN

Onder voorbehoud van de beperkingen die onder *Hoofdstuk 7.2.2 van dit Prospectus* worden beschreven, is er geen enkele beperking op het gebruik van kapitaalmiddelen welke direct of indirect gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van de Vennootschap. Voor een overzicht van de kasstromen wordt er verwezen naar *Hoofdstuk 12 van dit Prospectus*.



Brusselsestraat
LEUVEN



Voskenslaan
GENT

11

Financiële gegevens

betreffende het vermogen, de
financiële positie en de resultaten
van de vennootschap

11.1

GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

11.1.1 ALGEMEEN

De financiële verslaggeving van de Vennootschap wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van het GVV-KB.

Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de *International Accounting Standards Board ("IASB")* en het *International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC")*, voor zover van toepassing op activiteiten van de Vennootschap en effectief op het huidige boekjaar.

11.1.2 STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR IN HET HUIDIGE BOEKJAAR

- Verbeteringen aan IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015)
- IFRIC 21 *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 17 juni 2014)

11.1.3 STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING IN 2015

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties zijn in 2015 nog niet van kracht, maar mogen wel eerder worden toegepast. De Vennootschap heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor de Vennootschap, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2015 en daarna:

- IFRS 9 Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 Investeringsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (toepasbaar voor boekjaren van 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 1 Presentatie van jaarrekeningen – Initiatief rond informatieverschaffing (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 19 Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Aanpassing van IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening – Equity methode (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

11.1.4 GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

De financiële informatie wordt opgesteld in duizenden Euros, afgerond op het dichtste duizendtal. De Vennootschap voert haar boekhouding eveneens in Euro. Hieronder vindt u een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving.

11.1.5 GRONDSLAG VOOR CONSOLIDATIE

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen dochterondernemingen en *joint ventures*.

i. Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- macht over de deelneming heeft;
- is blootgesteld aan, rechten heeft op veranderlijke opbrengsten, uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en;
- over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De vennootschappen waarin de groep rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming bezit van meer dan 50% of waarbij ze de macht heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de groep. Dit betekent dat de activa, verplichtingen en resultaten van de groep integraal worden tot uiting gebracht. Intergroepstransacties en –winsten worden voor 100% geëlimineerd.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden.

Wijzigingen in het belang van de Vennootschap in een dochtervennootschap die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarden van het belang van de Groep en de minderheidsbelangen worden derhalve aangepast om de nieuwe proportionele belangen in de dochteronderneming te weerspiegelen.

Wanneer de Vennootschap de zeggenschap verliest over een dochtervennootschap wordt de winst of het verlies bij afstoting berekend als het verschil tussen (i) de som van de reële waarde van de ontvangen vergoeding en de reële waarde van het aangehouden belang en (ii) de voorheen opgenomen boekwaarden van de activa (met inbegrip van goodwill) en de verplichtingen van de dochteronderneming en de eventuele minderheidsbelangen. Bedragen die voorheen opgenomen zouden zijn in de andere elementen van het totaalresultaat met betrekking tot de dochteronderneming worden op dezelfde manier opgenomen (d.i. herclassificatie naar winst of verlies of rechtstreeks naar het overgedragen resultaat) als wanneer de betreffende activa of verplichtingen werden afgestoten. De reële waarde van elk aangehouden belang in de vroegere dochteronderneming op datum van het verlies van zeggenschap wordt als de reële waarde bij initiële opname beschouwd voor waardering volgens IAS 39 Financiële instrumenten: opname en waardering, of indien van toepassing, als de kost bij initiële opname van een geassocieerde deelneming of entiteit waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend.

ii. *Joint ventures* of gezamenlijke dochterondernemingen

Een joint venture is een gezamenlijke overeenkomst waarbij de partijen die een gezamenlijke zeggenschap over deze overeenkomst hebben, recht hebben op de netto activa van de overeenkomst. Gezamenlijke zeggenschap is het contractueel afgesproken delen van de zeggenschap over een overeenkomst waarvan slechts sprake is wanneer besluiten over de relevante activiteiten unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen.

Conform IAS 28 worden het resultaat, de activa en verplichtingen van joint ventures opgenomen door gebruik te maken van de vermogensmutatiemethode ('equity methode'), tenzij de deelneming wordt aangehouden voor verkoop, in welk geval deze in overeenstemming met IFRS 5 – Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten wordt verwerkt. Volgens de vermogensmutatiemethode worden investeringen in joint ventures initieel tegen kostprijs opgenomen, en nadien wordt deze boekwaarde aangepast aan wijzigingen van het aandeel van de Groep in de netto activa van de joint venture na de overname, minus eventuele waardeverminderingen op de individuele deelneming. Verliezen van een joint venture die het belang van de Groep in deze deelneming overschrijden worden

enkel opgenomen in de mate dat de Groep wettelijke of impliciete verplichtingen heeft aangegaan of betalingen heeft gedaan ten behoeve van de joint venture.

iii. *Uit de consolidatie geëlimineerde transacties*

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de groep, worden bij de opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd.

11.1.6 GOODWILL

Wanneer de groep de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 Bedrijfscombinaties, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde opgenomen op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen het totaal van de overgedragen vergoeding, het bedrag van de minderheidsbelangen en, indien van toepassing, de reële waarde van het voorheen aangehouden belang in de overgenomen partij en het aandeel van de groep in de reële waarde van de netto identificeerbare activa. Als dit verschil negatief is (negatieve goodwill), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na een herbeoordeling van de waarden.

Na de initiële opname wordt de goodwill niet afgeschreven, maar onderworpen aan een impairment test die elk jaar wordt uitgevoerd met de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele goodwill en vervolgens aan de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde.

Een waardevermindering op goodwill wordt niet tijdens een later boekjaar hernomen.

11.1.7 VASTGOEDBELEGGINGEN

i. Algemeen

Onroerende goederen die worden aangehouden voor huuropbrengsten op lange termijn, voor waarde-stijgingen of voor beide, en die niet dienen voor eigen gebruik door de Vennootschap, worden als een vastgoedbelegging geboekt.

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging (projectontwikkeling), wordt tevens opgenomen in de rubriek Vastgoedbeleggingen (cf infra).

ii. Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) verhuurinkomsten genereren. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen en niet aftrekbare BTW. Indien het onroerend goed verworven wordt via een aandelentransactie, omvat de aanschaffingsprijs eveneens een aanpassing voor de exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarover de Vennootschap directe of indirecte controle verwerft, (zij wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van

het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofde van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving), tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met de Vennootschap (op beslissing van de raad van bestuur van de Vennootschap). De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Indien het vastgoed wordt verkregen via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via inbreng in natura van een onroerend goed tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via een fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, fusiekosten e.a. kosten eveneens geactiveerd.

Het vastgoed omvat tevens de vaste inrichtingswerken alsook het meubilair van de studentenkamers indien de studentenkamers gemeubeld verhuurd worden.

iii. Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de Vastgoeddeskundige.

De Vastgoeddeskundige waardeert op het einde van elk kwartaal op precieze wijze de volgende bestanddelen:

- De onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door de Vennootschap of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft;
- De optierechten op onroerende goederen aangehouden door de Vennootschap of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan; en
- De rechten uit contracten waarbij aan de Vennootschap of in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft, één of meer goederen onder een financiële lease-overeenkomst worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

Vooreerst bepaalt de Vastgoeddeskundige de Investeringswaarde van het vastgoed, dit is de waarde van het vastgoed met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waardering wordt bekomen door het actualiseren van de effectieve huurinkomsten en/of markthuren, desgevallend na aftrek van verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de *yield factor* die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand. De Vastgoeddeskundige voert zijn waardering uit in overeenstemming met nationale en internationale waarderingsstandaarden en zijn toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van waardering van een gereguleerde vastgoedvennootschap.

Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan Reële Waarde. De Reële Waarde wordt gedefinieerd als het bedrag waarvoor een gebouw kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratierechten. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR¹⁴. Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% tot 12,5%, afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

Concreet betekent dit dat de Reële Waarde van het vastgoed gelijk is aan de Investeringswaarde gedeeld door 1,025 of door 1,10 resp. 1,125 afhankelijk van de waarde van het vastgoed. Het verschil tussen de Reële Waarde van het vastgoed en de Investeringswaarde van het vastgoed wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening en wordt in de resultaatsbestemming toegewezen aan de post "*Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen*" in het eigen vermogen.

Voor de gebouwen gelegen buiten België wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen rekening gehouden met de theoretische lokale registratierechten.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variaties in de Reële Waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de "*Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed*".

11.1.8 PROJECTONTWIKKELINGEN

Onder projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde periode enkel investeringen vergen en geen huurinkomsten opleveren.

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de subrubriek '*Projectontwikkelingen*' van de rubriek '*Vastgoedbeleggingen*' en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun Reële Waarde totdat de ontwikkeling voltooid is. Op dat ogenblik worden de activa overgeboekt naar de subrubriek '*Vastgoed beschikbaar voor verhuur*' van de rubriek '*Vastgoedbeleggingen*', steeds aan Reële Waarde.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is: (i) de te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat en (ii) alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen. Deze Reële Waarde waardering is gebaseerd op de waardering door de Vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringen die als transactiekosten (kosten van nieuw- en/of verbouwingswerken, inclusief de aanschaffingswaarde van het terrein en het bouwklaar maken van het terrein) worden erkend, worden op de balans opgenomen.

Indien de duur van het project één jaar overschrijdt, worden ook de interestkosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de projectontwikkeling geactiveerd als deel van de kostprijs van de projectontwikkeling.

De activering van financieringskosten als onderdeel van de kostprijs van een in aanmerking komend actief gebeurt enkel als:

- uitgaven voor het actief worden gedaan;
- financieringskosten worden gemaakt; en
- activiteiten aan de gang zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik.

¹⁴ Belgian Assets Managers Association (BEAMA) persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels".

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling wordt onderbroken en wordt in elk geval stopgezet op het moment dat het actief klaar is voor verhuring.

De rubriek "Projectontwikkelingen" is een subrubriek van de post "Vastgoedbeleggingen" en wordt mee opgenomen in de berekening van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille in uitbating.

11.1.9 UITGAVEN VOOR WERKEN AAN VASTGOEDBELEGGINGEN

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn drie soorten uitgaven:

- Kosten van structureel en occasioneel onderhoud, herstellingen en oprisingswerken aan bestaande inrichting en meubilair, inclusief de interne personeelskosten van de werknemers die deze herstellingen uitvoeren: deze komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat en worden opgenomen onder de post 'technische kosten'; en
- Nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen in inrichting en meubilair: deze kosten worden geactiveerd en toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de mate dat de studentenkamers gemeubeld verhuurd worden en de nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen tot een verhoging van het huurniveau leiden. In de mate dat de nieuwe inrichting enkel leidt tot het instandhouden van de huurinkomsten worden de kosten van nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat genomen. De kosten hebben betrekking op materialen en interne personeelskosten indien van toepassing.
- Kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfort niveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. Deze kosten worden geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en interne personeelskosten. De nog uit te voeren werken worden door de Vastgoeddeskundige in mindering gebracht van de waardering, na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen.

11.1.10 VERVREEMDING VAN EEN VASTGOEDBELEGGING

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post 'Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen'. Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt zowel de "Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed" als de "Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar beschikbare reserves.

Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen, transactiekosten en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

11.1.11 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden geclassificeerd als 'andere materiële vaste activa' en worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast op basis van de verwachte gebruiksduur.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt, worden afschrijvingen *pro rata temporis* het aantal maanden dat het actief in gebruik was, geboekt.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

- Installaties, machines en uitrusting: 20%
- Meubilair: 10%
- Rollend materieel: 20%
- Informaticamaterieel: 33%

Activa aangehouden onder een financiële lease-overeenkomst worden afgeschreven over de looptijd van de lease-overeenkomst.

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderversverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderversverlies opgenomen.

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden de aanschaffingswaarde en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben, uit de balans verwijderd en worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

11.1.12 HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

i. Langlopende leningen en vorderingen

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Er wordt een waardevermindering geboekt van zodra er onzekerheid bestaat betreffende de inbaarheid van de vordering.

De effectieve-rentemethode is een methode voor het berekenen van de geamortiseerde kostprijs van een schuldinstrument en voor het toerekenen van rentebaten aan de desbetreffende periode. De effectieve rentevoet is de rentevoet die de verwachte stroom van toekomstige geldontvangsten (met

inbegrip van betaalde of ontvangen provisies en vergoedingen die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet alsook transactiekosten en alle overige premies en kortingen) tijdens de verwachte looptijd van het schuldinstrument of, indien relevant, een kortere periode, exact disconteert tot de netto boekwaarde bij initiële opname.

ii. Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Financiële activa worden getest op bijzondere waardevermindering wanneer er hiervoor objectieve aanwijzingen zijn. Een bijzonder waardeverminderingverlies wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat. Voor handelsvorderingen worden op elke balansdatum de oninbare vorderingen afgeschreven tegenover de betreffende provisierekening.

11.1.13 VASTE ACTIVA OF GROEPEN VAN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Vaste activa waarvan de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd door de verkoop van de goederen en niet door de verdere verhuring, worden als aangehouden voor verkoop beschouwd. Deze activa worden conform IAS 40 gewaardeerd tegen reële waarde, hetwelke overeenstemt met de verkoopprijs verminderd met de verkoopkosten, en opgenomen in de balans op een aparte lijn "activa aangehouden voor verkoop".

11.1.14 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Vennootschap kan financiële afgeleide producten gebruiken (*interest rate swaps*) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daarop volgende rapporteringsdatum.

Na eerste verwerking worden de financiële derivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor *hedge accounting*. De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de Vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente, het kredietrisico van de betreffende tegenpartij en het kredietrisico van de onderneming in aanmerking wordt genomen.

Indien een financieel derivaat kan worden gedocumenteerd als een effectieve *hedge* van de mogelijke variabiliteit van kasstromen die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het financiële rentederivaat, waarvan is vastgesteld dat het een effectieve hedge is, onmiddellijk in de andere elementen van het totaalresultaat (eigen vermogen) opgenomen onder *Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS*. Het ineffectieve deel van het financiële derivaat wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een indekking niet langer voldoet aan de criteria van *hedge accounting*, blijven de geaccumuleerde winsten en verliezen in

eerste instantie behouden in het eigen vermogen. Ze worden pas opgenomen in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de afgedekte kasstromen worden opgenomen in de resultatenrekening.

Indien de afgedekte kasstromen niet langer worden verwacht, worden de geaccumuleerde winsten of verliezen uit het eigen vermogen onmiddellijk naar de resultatenrekening overgebracht.

11.1.15 VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, na aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen.

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen.

Bankdeposito's op zicht of termijn worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt. Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

11.1.16 EIGEN VERMOGEN

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toegewezen zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van het eigen vermogen.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat totdat de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Daarna worden deze dividenden geboekt als een schuld.

11.1.17 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- de Vennootschap een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag dat wordt opgenomen als een voorziening is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting.

11.1.18 VERPLICHTINGEN

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

Interestdragende leningen worden initieel aan de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten, opgenomen. Vervolgens worden de interestdragende leningen gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, met interestkosten opgenomen volgens de effectieve rente.

De effectieve-rentemethode is een methode voor het berekenen van de geamortiseerde kostprijs van een financiële verplichting en voor het toerekenen van interestkosten aan de desbetreffende periode. De effectieve rentevoet is de rentevoet die de verwachte stroom van toekomstige geldontvangsten (met inbegrip van betaalde of ontvangen provisies en vergoedingen die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet alsook transactiekosten en alle overige premies en kortingen) tijdens de verwachte looptijd van de financiële verplichting of, indien relevant, een kortere periode, exact disconteert tot de netto boekwaarde bij initiële opname.

11.1.19 VASTGOEDRESULTAAT

Het *netto huurresultaat* omvat de huren, operationele lease-vergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals te betalen huur op gehuurde activa, waardeverminderingen op handelsvorderingen.

De *recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvat voornamelijk de recuperatie van kosten van verwarming, water, elektriciteit en internet die door middel van een kostenforfait in één bedrag bij de start van de huurovereenkomst betaald worden door de huurder en die gespreid in resultaat worden genomen over de duurtijd van het huurcontract. Onroerende voorheffing kan niet doorgerekend worden en blijft ten laste van de Vennootschap.

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvat de gemeenschappelijke lasten alsook de kost van de onroerende voorheffing. De schuld en kost van de onroerende voorheffing wordt conform IFRIC 21 volledig erkend op het moment dat deze door de Vennootschap verschuldigd zijn (in casu op 1 januari van het boekjaar).

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

11.1.20 VASTGOEDKOSTEN

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk: (i) de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, (ii) de operationele kosten van de hoofdzetel van de Vennootschap en (iii) de erelonen betaald aan derde partijen.

11.1.21 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EN ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Algemene kosten van de Vennootschap zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de Vennootschap. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen voor activa die gebruikt worden voor het algemeen beheer.

11.1.22 FINANCIËEL RESULTAAT

Het financieel resultaat bestaat uit de inrestkosten op leningen, bankkosten en bijkomende financieringskosten zoals de variaties van indekkinginstrumenten voor zover deze niet effectief zijn in de zin van IAS 39, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

11.1.23 WINSTBELASTING

Deze rubriek omvat de actuele belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. De winstbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De actuele belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen op basis van de balansmethode voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingverplichtingen worden over het algemeen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst zal gerealiseerd worden waartegen de tijdelijke verschillen kunnen worden afgezet.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden voor de dochtervennootschappen geboekt op het verschil tussen de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de reële waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan een tarief van 16,995% indien de respectieve raden van bestuur van de Vennootschap en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de Vennootschap.

11.1.24 EXIT-TAKS

i. Algemeen

De exit-taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie van een gereglementeerde vastgoedvennootschap met een Belgische onderneming die geen gereglementeerde vastgoedvennootschap is. Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exit-taks in mindering van het eigen vermogen van de te fuseren vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de gereglementeerde vastgoedvennootschap worden aanpassingen aan de exit-taks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

ii. Percentage van de exit-taks

Het percentage van de exit-taks bedraagt 16,5%. Dit percentage moet worden vermeerderd met de aanvullende crisisbelasting ten belope van 0,495% (d.i. 3% op het toegepaste percentage van 16,5%). De verschuldigde exit-taks wordt dus berekend aan 16,995%.

iii. Grondslag voor de berekening van de exit-taks

De exit-taks is van toepassing bij fusies, splitsingen en met fusies of splitsingen gelijkgestelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt. Dergelijke verrichtingen worden uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit. Zowel de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap als voormelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap zou deelnemen, worden vanuit fiscaal oogpunt gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening van de Vennootschap respectievelijk de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

Voor de berekening van de exit-taks wordt de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de Vennootschap respectievelijk de betrokken vastgoedvennootschap(pen) op datum van de vergunning of van de betreffende verrichting gelijkgesteld met een 'bij verdeling van maatschappelijk vermogen uitgekeerde som'. Het positief verschil tussen, enerzijds de bij wettelijke fictie uitgekeerde som en, anderzijds, de gerevaloriseerde waarde van het gestort kapitaal wordt als dividend aangemerkt. In het geval van een met splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap zou deelnemen, zijn de regels inzake vereffening en ontbinding slechts van toepassing op het afgesplitste vermogen van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

Wanneer de Vennootschap wordt erkend als gereglementeerde vastgoedvennootschap, wordt de exit-taks toegepast op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de Vennootschap op het ogenblik dat zij de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap verwerft (voor zover deze op dat ogenblik bestaan). Wanneer de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt aan een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting, wordt de exit-taks berekend op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of een gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarden worden berekend als het positief verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds.

De exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een gereglementeerde vastgoedvennootschap wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt door de Vennootschap berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) (de "Waarde Kosten Koper") en kan verschillen van (inclusief lager zijn dan) de Reële Waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de gereglementeerde vastgoedvennootschap conform IAS 40.

iv. Betaling van de exit-taks

Bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt, is de exit-taks verschuldigd door de vastgoedvennootschap die de inbreng in de GVV doet. Bij een inbreng in de Vennootschap door middel van een fusie zal de exit-taks de facto weliswaar verschuldigd zijn door de Vennootschap als overnemende vennootschap.

v. Finaliteit van de exit-taks

De Vennootschap geniet als gereglementeerde vastgoedvennootschap van een afwijkend fiscaal regime. Zij is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar haar belastbare grondslag is beperkt tot (i) de abnormale of goedgegunstige voordelen die ze ontvangt en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten (andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen) (artikel 185bis WIB 1992). De Vennootschap is na haar vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap dus niet belast op haar boekhoudkundig resultaat, wat impliceert dat ook de meerwaarden die ze realiseert niet in haar belastbare grondslag zijn opgenomen. Teneinde te vermijden dat de Vennootschap definitief zou zijn vrijgesteld van de belasting op latente niet-gerealiseerde meerwaarden en vrijgestelde reserves waarover ze beschikt op datum van haar vergunning, werd de exit-taks ingevoerd. Met de heffing van de exit-taks wordt de Vennootschap op het moment van haar vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap a.h.w. geacht voor het verleden af te rekenen. Dezelfde ratio legis geldt voor de afrekening in hoofde van de vastgoedvennootschap(pen) betrokken bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt.

De verlaging van het tarief van de exit-taks tot 16,995% heeft o.m. te maken met het feit dat (i) de exit-taks een uitzondering is op de algemene regel dat niet-gerealiseerde meerwaarden niet worden belast en (ii) dat vennootschappen die aan het normaal regime van vennootschapsbelasting zijn onderworpen, de mogelijkheid hebben om de meerwaarden die ze realiseren gespreid te laten belasten.

11.2 HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE

Op 10 maart 2014 werd de Vennootschap opgericht met een maatschappelijk kapitaal van EUR 20.000,00. Op 23 september 2015 werd het kapitaal verhoogd tot EUR 1.250.000,00. Het eerste boekjaar van de Vennootschap zal afsluiten op 31 december 2015.

Voor een uitvoerige beschrijving van de financiële toestand, de wijzigingen in de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Vennootschap wordt verwezen naar *Hoofdstuk 11.4 van dit Prospectus* (voor wat betreft de pro forma financiële informatie) en *Hoofdstuk 12 van dit Prospectus* (voor wat betreft de verwachtingen).

11.3 TUSSENTIJDSE EN ANDERE FINANCIËLE INFORMATIE

De tussentijdse financiële informatie van de Vennootschap kan als volgt samengevat worden (in EUR):

	30/09/15
Vaste activa	38.104
Vlottende activa	1.347.381
Totaal Activa	1.385.485
Kapitaal	1.250.000
Overgedragen resultaat	(267.410)
Nettoresultaat van het boekjaar	982.590
Schulden	402.895
Totaal Passief	1.385.485

11.4 PRO FORMA FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE PERIODE VAN 12 MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2015

11.4.1 ASSUMPTIES EN HYPOTHESES

De onderstaande pro forma financiële informatie voor de Vennootschap werd opgesteld omwille van het feit dat de Vennootschap ingevolge de verwezenlijking van de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moederdochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies, de Vastgoedovernames en de Aandelenovernames op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal beschikken over een vastgoedportefeuille bestaande uit 48 panden (de "Initiële Vastgoedportefeuille") (zie *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*). Op die manier kan de hypothetische geconsolideerde balans van de Vennootschap worden geïllustreerd alsof zij de Initiële Vastgoedportefeuille reeds verworven zou hebben. De pro forma financiële informatie houdt geen rekening met de vaste verbintenissen aangaande (onder bepaalde voorwaarden) voor de verwerving van enkele panden na de Datum van Voltooiing van het Aanbod (de "Post-IPO Acquisities" zoals omschreven in *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*).

De onderstaande pro forma financiële informatie voor de Vennootschap voor de periode van 12 maanden eindigend op 30 juni 2015 omvat de Pro Forma balans op 30 juni 2015 en de daarbij horende Pro Forma resultatenrekening over de periode van 12 maanden afgesloten op die datum (de "**Pro Forma Rekening van 30 juni 2015**").

Deze Pro Forma Rekening werd opgemaakt vertrekkende van de bestaande vennootschap Xior Student Housing BVBA (op heden een NV), opgericht op 10 maart 2014 met een maatschappelijk kapitaal van EUR 20.000,00.

Deze Pro Forma Rekening werd opgemaakt volgens de indeling van de balans en de resultatenrekening conform bijlage C van het GVV-KB, alsof de Vennootschap al een gereguleerde vastgoedvennootschap was op 1 juli 2014. Voor de Pro Forma resultatenrekening werd geen opsplitsing gemaakt naar de aard van de kosten zoals voorgeschreven door het GVV-KB. Om te komen tot de Pro Forma balans en resultatenrekening wordt de openingsbalans, i.e. de historische financiële informatie (i.e. boekhoudkundige waarde) van de vennootschappen die verworven worden d.m.v. van de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moederdochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies en de Aandelenovernames over de periode van 12 maanden eindigend op 30 juni 2015, opgesteld volgens het Belgisch boekhoudkundig referentiestelsel (hierna "BE GAAP") voor de Belgische vennootschappen en volgens het Nederlands boekhoudkundig referentiestelsel (hierna "NL GAAP") voor de Nederlandse vennootschappen, herwerkt om het in overeenstemming te brengen met IFRS. Aangezien de Vennootschap vóór het Aanbod beperkte activa aanhoudt en geen vastgoed, is het niet relevant om de historische financiële informatie van de GVV en de wijzigingen hieraan apart te vermelden.

Derhalve is de Pro Forma Rekening als volgt opgebouwd:

De **Pro Forma balans** bestaat uit de historische balans van Xior Student Housing BVBA per 30 juni 2015, opgesteld in BE GAAP, geaggregeerd met:

- i. De historische balansen per 30 juni 2015, opgesteld in BE GAAP (NL GAAP voor de Nederlandse vennootschappen), van:
 - De vennootschappen Goede Herder Leuven NV, Regina Mundi Leuven NV en B.Student NV: deze vennootschappen worden voorafgaandelijk aan de Datum van Voltooiing van het Aanbod gefuseerd waarbij B.Student NV de vennootschappen Goede Herder Leuven NV en Regina Mundi Leuven NV opslorpt. Vervolgens en vóór de Datum van Voltooiing van het Aanbod neemt Bimmoc BVBA de gefuseerde vennootschap B.Student NV over waardoor het gehele vermogen van deze vennootschap via de Zusterfusie van Bimmoc BVBA zal overgaan in Xior Student Housing. Aangezien de 30 juni 2015 balansen van deze 3 vennootschappen niet beschikbaar zijn, werd voor doeleinden van het opstellen van de Pro Forma Rekening gewerkt met de historische balansen per 31 juli 2015.
 - De vennootschappen die deel uitmaken van de Nederlandse Fusie en/of de Grensoverschrijdende Fusie, met name Xior Group NL BV, DHNL-Building BV en MNL-Building BV (balansen opgesteld in NL GAAP);
 - De vennootschappen die deel uitmaken van de Zusterfusies, met name BC Retail BVBA, Beltis BVBA, Bimmoc BVBA, F-Building NV, G-Building BVBA, Gulden Arent BVBA, H-Building BVBA, Xiber BVBA en Xigent BVBA;
 - De vennootschappen die deel uitmaken van de Overnamefusies, met name PC Technologies BVBA. De vennootschap 13 O'Clock Hostel Ghent BVBA maakt ook deel uit van de Overnamefusies, echter, deze vennootschap is opgericht op 30 juni 2015 met een maatschappelijk kapitaal van EUR 450.000 gestort in cash, waarbij de vennootschap nog geen vastgoed aanhield op 30 juni 2015. Derhalve wordt deze vastgoedverwerving in de Pro Forma Rekening verwerkt als een vastgoedovername (zie infra);
 - De vennootschappen die deel uitmaken van de Aandelenovernames, met name Retail Design BVBA, Karibu Invest BVBA en Kwartma BVBA. Aangezien voor de vennootschap Kwartma BVBA de 30 juni 2015 balans niet beschikbaar is, werd voor doeleinden van de Pro Forma Rekening gewerkt met de historische balans per 31 augustus 2015;
- ii. De Reële waarde van het vastgoed (zoals opgegeven door de Vastgoeddeskundige op datum van 30 juni 2015) die de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal verwerven via de Vastgoedovernames, met name Italiëlei 80-82 en Viaductdam 104 (Antwerpen), Hoogstraat 33/37 (Gent), Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5 (Breda, Nederland), Nieuwlandstraat 1, Mariastraat 27, Kapelhof 31, Korenbloemstraat 42, en Enschootsestraat 78-84 (Tilburg, Nederland) en Wycker Grachtstraat 2 -2A (Maastricht). Deze vastgoedverwerving werd verwerkt in de Pro Forma balans via de balansrekening "Overige verplichtingen – Pre IPO en IPO vastgoedovernames";
- iii. De Reële waarde van het vastgoed (zoals opgegeven door de Vastgoeddeskundige op datum van 30 juni 2015) die de vennootschappen die deel uitmaken van de Zusterfusies voorafgaandelijk aan

de Datum van Voltooiing van het Aanbod zullen verwerven en die nog niet verworven waren op 30 juni 2015 (en derhalve nog niet opgenomen zijn in de historische balansen zoals vermeld supra), met name Strijdersstraat 66, Ierse Predikherenstraat 17-19, Diestsevest 85, Sint-Annastraat 13, Brusselsestraat 244, Ravenstraat 40, Kapucijnenvoer 34 (Leuven), Kipdorpvest 40-42 (parking) (Antwerpen) en Voskenslaan 58 (terrein) (Gent). Deze vastgoedverwerving werd verwerkt in de Pro Forma balans via de balansrekening "Overige verplichtingen – Pre IPO en IPO vastgoedovernames";

- iv. De Reële waarde van het vastgoed (zoals opgegeven door de Vastgoeddeskundige op datum van 30 juni 2015) aangehouden door de vennootschap 13 O'Clock Hostel Ghent BVBA (zie supra). Deze vastgoedverwerving werd verwerkt in de Pro Forma balans via de balansrekening "Overige verplichtingen – Pre IPO en IPO vastgoedovernames".

Vervolgens wordt bovenstaande geaggregeerde balans herwerkt naar IFRS, waarbij de herwerkingen verwerkt worden via de reserves van het eigen vermogen. Volgende herwerkingen worden uitgevoerd:

- Het vastgoed dat in de historische balansen per 30 juni 2015 is opgenomen aan kostprijs (na afschrijvingen) wordt gewaardeerd aan Reële Waarde zoals opgegeven door de Vastgoeddeskundige op datum van 30 juni 2015, eventueel na aftrek van nog te maken investeringskosten, en te betalen vergoedingen, zoals de vergoeding van EUR 1.554.690,51 te betalen aan Z.B.G. Management B.V. ter compensatie van het feit dat het onroerend goed gelegen te Eisenhowerlaan 142-150 niet zal worden verkocht maar door DHNL Building B.V. en haar rechtsopvolger voor lange termijn zal worden aangehouden, in de periode van 1 juli 2015 tot Datum van Voltooiing van het Aanbod. De vergoeding aan Z.B.G. Management B.V. betreft het honoreren van een winstdelingsafpraak gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst van 5 maart 2014 met betrekking tot de ontwikkeling van het onroerend goed gelegen te Den Haag, Eisenhowerlaan 142-150, tussen Xior Group NL B.V. en Z.B.G. management B.V., de aandeelhouders van DHNL-Building B.V. Deze samenwerkingsovereenkomst bepaalde dat het onroerend goed zou worden ontwikkeld en vervolgens verkocht, waarna de winst tussen beide aandeelhouders zou worden verdeeld. Aangezien het onroerend goed niet zal worden verkocht, maar deel uitmaakt van de Initiële Vastgoedportefeuille, wordt het winstdelingsrecht van Z.B.G. Management B.V. gehonoreerd door de betaling van een vast bedrag dat werd bepaald rekening houdend met de winstdelingsformule opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst, waarbij de Reële Waarde van het desbetreffende onroerend goed als "verkoopprijs" werd ingevuld;
- Op bovenvermelde meerwaarde wordt een belastinglatentie verwerkt die overeenkomt met de ingeschatte belastinglatentie/exit-taks verschuldigd n.a.v. de Grensoverschrijdende Fusie, Zusterfusies en Overnamefusies op Datum van Voltooiing van het Aanbod alsook de exit-taks berekend op de meerwaarde van het vastgoed dat zal verworven worden via de Aandelenovernames, berekend op Datum van Voltooiing van het Aanbod;
- Ingeval de Reële Waarde van het vastgoed zoals beschreven in II, III en IV niet overeenkomt met de aanschaffingswaarde van het vastgoed, werd de aanschaffingswaarde teruggebracht naar de Reële Waarde via de reserves van het eigen vermogen;
- De vennootschap Karibu Invest BVBA houdt enkele vastgoedobjecten aan die vóór de Datum van Voltooiing van het Aanbod verkocht zullen worden: deze activa worden geherwaardeerd aan hun geschatte verkoopwaarde en worden gepresenteerd als activa aangehouden tot verkoop. Op deze herwaardering wordt een belastinglatentie verwerkt van 33,99%;

- De vennootschap Karibu Invest BVBA heeft een interest rate swap afgesloten die voor de Datum van Voltooiing van het Aanbod afgewikkeld zal worden, de negatieve reële waarde van deze interest rate swap wordt als een verplichting verwerkt op de balans.

De **Pro Forma resultatenrekening** bestaat uit de historische resultatenrekening van Xior Student Housing BVBA voor de periode van 12 maanden eindigend per 30 juni 2015, opgesteld in BE GAAP, geaggregeerd met de historische resultatenrekeningen voor de 12 maanden eindigend op 30 juni 2015, opgesteld in BE GAAP, van de vennootschappen vermeld onder I. (Nederlandse vennootschappen opgesteld in NL GAAP), met dien verstande dat voor de vennootschappen Goede Herder Leuven NV, Regina Mundi Leuven NV en B.Student NV de resultatenrekening van de periode 1 augustus 2014 – 31 juli 2015 genomen werd en voor de vennootschap Kwartma BVBA de resultatenrekening voor de periode 1 september 2014 – 31 augustus 2015 wegens het niet beschikbaar zijn van de resultatenrekening voor de periode van 12 maanden eindigend op 30 juni 2015.

Vervolgens ondergaat bovenvermelde geaggregeerde resultatenrekening in BE GAAP (NL GAAP voor de Nederlandse vennootschappen) de volgende IFRS herwerkingen:

- Het terugnemen van de afschrijvingen geboekt op het vastgoed in de periode van 12 maanden eindigend op 30 juni 2015;
- Het verwerken van een belastinglatentie van 16,995% op deze terugname van afschrijvingen.

Noteer dat:

- De assumptie genomen wordt dat elke investering resp. desinvestering in de vastgoedportefeuille tijdens de periode 1 juli 2014-30 juni 2015 geacht wordt te leiden tot een zelfde toename resp. afname in de Reële Waarde van het vastgoed. Met andere woorden, er wordt aangenomen dat er geen wijzigingen in de Reële Waarde van het vastgoed zijn in deze periode. Hieruit vloeit vervolgens de assumptie voort dat er ook geen wijziging is in belastinglatentie/exit-taks schuld in deze periode (behoudens n.a.v. de daling van de boekwaarde van het vastgoed t.g.v. afschrijvingen);
- Daar waar er vastgoed gedesinvesteerd werd in de periode 1 juli 2014-30 juni 2015, de meerwaarde gepresenteerd wordt op de lijn "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen", doch deze meerwaarde betreft de meerwaarde volgens BE GAAP die niet herwerkt werd naar IFRS aangezien de Reële Waarde voor het vastgoed dat gedesinvesteerd werd in bovenvermelde periode niet beschikbaar is;
- De Pro Forma resultatenrekening nog het resultaat bevat van enkele panden die in de periode 1 juli 2014 – 30 juni 2015 verkocht zijn;
- De reële waarde van de interest rate swap, aangehouden door Karibu Invest BVBA, op 30 juni 2014 niet beschikbaar is. Derhalve wordt de assumptie genomen dat de reële waarde per 30 juni 2015 ook de reële waarde per 30 juni 2014 was en er dus geen wijziging in de reële waarde van dit indekkingsinstrument is.

De Pro Forma Rekening betreft dus louter een aggregatie van historische financiële informatie herwerkt naar IFRS en omvat niet de uitwerking van de Opschortende Voorwaarde (met name de kapitaalverhoging van de Vennootschap, de Zusterfusies, (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies, de Aandelenovernames en de Vastgoedovernames, de herfinancieringen). Derhalve is onder meer de beoogde financieringsstructuur binnen de Vennootschap niet verwerkt in de Pro Forma Rekening.

Deze pro forma financiële informatie 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 Vennootschap weergeeft. Bedoeling van de pro forma financiële informatie is om een situatie te schetsen per 30 juni 2015 alsof de GVV zou hebben bestaan.

11.4.2 PRO FORMA BALANS PER 30 JUNI 2015

Bedragen in duizenden EUR.

	30/06/15
Vaste activa	176.940
Vastgoedbeleggingen	175.479
Andere vaste activa	1.462
Vlottende activa	22.127
Activa aangehouden voor verkoop	6.314
Vorderingen en andere vlottende activa	13.940
Kas en kasequivalenten	1.874
Totale activa	199.068
Eigen vermogen	53.228
Kapitaal	4.075
Reserves	46.278
Nettoresultaat van het boekjaar	2.875
Verplichtingen	145.840
Andere langlopende verplichtingen	160
Langlopende financiële schulden	28.461
Overige verplichtingen - Pre IPO en IPO vastgoedovernames	45.084
Exit taxes	7.894
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	549
Kortlopende verplichtingen	122
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	63.569
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	199.068

11.4.3 COMMENTAREN OP DE PRO FORMA BALANS PER 30 JUNI 2015

De Pro Forma balans per 30 juni 2015 werd als volgt opgesteld:

- i. historische balans van Xior Student Housing BVBA per 30 juni 2015, opgesteld in BE GAAP, geaggregeerd met de historische balansen per 30 juni 2015, opgesteld in BE GAAP van de vennootschappen BC Retail BVBA, Beltis BVBA, Bimmoc BVBA, F-Building NV, G-Building BVBA, Gulden Arent BVBA, H-Building BVBA, Xiber BVBA, Xigent BVBA, PC Technologies BVBA, Retail Design BVBA en Karibu Invest BVBA, de historische balansen per 31 juli 2015, opgesteld in BE GAAP van de vennootschappen Goede Herder Leuven NV, Regina Mundi Leuven NV en B.Student NV, de historische balans per 31 augustus 2015, opgesteld in BE GAAP van de vennootschap Kwartma BVBA en de historische balansen per 30 juni 2015, opgesteld in NL GAAP, van Xior Group NL BV, DHNL-Building BV en MNL-Building BV.

Dit resulteert in een gecombineerde balans waarbij alle activa en passiva van bovenvermelde vennootschappen worden opgeteld. Belangrijke intragroepsactiva, -passiva, opbrengsten en kosten werden hierbij geëlimineerd.

- ii. Vervolgens wordt de aanschaffingswaarde van de vastgoedovernames vóór en op Datum van Voltooiing van het Aanbod toegevoegd aan de gecombineerde balans via de balansrekening "Overige verplichtingen – Pre IPO en IPO vastgoedovernames".

Het betreft volgende panden: Italiëlei 80-82 en Viaductdam 104 (Antwerpen), Hoogstraat 33/37 (Gent), Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5 (Breda, Nederland), Nieuwlandstraat 1, Mariastraat 27, Kapelhof 31, Korenbloemstraat 42, en Enschootsestraat 78-84 (Tilburg, Nederland), Strijdersstraat 66, Ierse Predikherenstraat 17-19, Diestsevest 85, Sint-Annastraat 13, Brusselsestraat 244, Ravenstraat 40, Kapucijnenvoer 34 (Leuven), Kipdorpevest 40-42 (parking) Antwerpen, Wycker Grachtstraat 2 -2A (Maastricht), Voskenslaan 58, Universiteitsstraat 13 (Gent).

Aanschaffingswaarde van bovenvermeld vastgoed: EUR 45.084.000

- iii. De nodige IFRS aanpassingen worden verwerkt om tot een Pro Forma balans per 30 juni 2015 te komen, conform de waarderingsregels zoals opgenomen in **Hoofdstuk 11.1 van dit Prospectus**. Het betreft de herwerking naar IFRS van de geaggregeerde openingsbalansen op 1 juli 2014 met een totale positieve impact van EUR 44.487.000 op het geaggregeerde eigen vermogen op 1 juli 2014. Deze IFRS aanpassingen hebben betrekking op:

- Waardering van het vastgoed aangehouden door de vennootschappen vermeld onder (i) hierboven, aan Reële Waarde per 1 juli 2014: + EUR 53.299.000
- Noteer dat de assumptie genomen wordt dat elke investering resp. desinvestering in de vastgoedportefeuille tijdens de periode 1 juli 2014-30 juni 2015 geacht wordt te leiden tot een zelfde toename resp. afname in de Reële Waarde van het vastgoed. Met andere woorden, er wordt aangenomen dat er geen wijzigingen in de Reële Waarde van het vastgoed zijn in deze periode.

- Het opzetten van een uitgestelde belasting op de herwaardering van het vastgoed die overeenkomt met de ingeschatte exit-taks verschuldigd n.a.v. de Zusterfusies, de Grensoverschrijdende Fusie, en Overnamefusies op Datum van Voltooiing van het Aanbod alsook de exit-taks berekend op de meerwaarde van het vastgoed dat zal verworven worden via de Aandelenovernames, berekend, op Datum van Voltooiing van het Aanbod: - EUR 8.081.000
 - Het herwaarderen van de aanschaffingswaarde van de vastgoedovernames vóór en op Datum van Voltooiing van het Aanbod naar Reële Waarde: + EUR 895.000 (van EUR 45.084.000 aanschaffingswaarde naar EUR 45.979.000 Reële Waarde)
 - Het herwaarderen van de activa aangehouden voor verkoop van Karibu Invest BVBA tot de vermoedelijke verkoopwaarde: + EUR 1.064.000
 - Het verwerken van een belastinglatentie van 33,99% op bovenvermelde herwaardering: - EUR 362.000
 - Het waarden van de interest rate swap aangehouden door Karibu Invest aan reële waarde: - EUR 160.000
- Noteer dat de reële waarde van de interest rate swap, aangehouden door Karibu Invest BVBA, op 30 juni 2014 niet beschikbaar is. Derhalve wordt de assumptie genomen dat de reële waarde per 30 juni 2015 ook de reële waarde per 30 juni 2014 was.
- Het elimineren van intragroeps participaties: - EUR 2.010.000
 - Overige aanpassingen: - EUR 158.000
- iv. Samen met het geaggregeerde resultaat voor de periode van 12 maanden eindigend op 30 juni 2015 opgesteld volgens IFRS wordt het geaggregeerde eigen vermogen per 30 juni 2015 verkregen, opgesteld volgens IFRS.

De Pro Forma balans per 30 juni 2015 geeft vastgoedbeleggingen weer voor een waarde van EUR 175.479.000. Naar aanleiding van uitvoering van werken (hoofdzakelijk het project Voskenslaan 58, Gent stijgt deze waarde naar EUR 196.054.000 op IPO datum.

11.4.4 PRO FORMA RESULTATENREKENING VOOR DE 12 MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2015

Bedragen in duizenden EUR.

	30/06/15
Netto huurresultaat	6.197
Recuperaties	498
Vastgoedresultaat	6.696
Vastgoedkosten	-5.195
Operationeel vastgoedresultaat	1.500
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	1.500
Resultaat op de portefeuille: Gerealiseerde meer/(minder) waarden op verkopen van vastgoedbeleggingen	5.812
Financieel resultaat	-2.362
Resultaat voor belastingen	4.950
Winstbelastingen	-1.825
Exit taxes	-250
Nettoresultaat	2.875
Operationeel resultaat beschikbaar voor uitkeringen	-2.937
Resultaat van de portefeuille (resultaat verkoop vastgoedbeleggingen)	5.812

11.4.5 COMMENTAREN OP DE PRO FORMA RESULTATENREKENING VOOR DE 12 MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2015

De Pro Forma resultatenrekening per 30 juni 2015 werd als volgt opgesteld:

- i. Vertrekkend van de combineerde balans van Xior Student Housing BVBA en de vennootschappen BC Retail BVBA, Beltis BVBA, Bimmoc BVBA, F-Building NV, G-Building BVBA, Gulden Arent BVBA, H-Building BVBA, Xiber BVBA, Xigent BVBA, PC Technologies BVBA, Retail Design BVBA, Karibu Invest BVBA, Kwartma BVBA, Goede Herder Leuven NV, Regina Mundi Leuven NV, B.Student NV, Xior Group NL BV, DHNL-Building BV en MNL-Building BV, waarbij vervolgens de aanschaffingswaarde van de vastgoedovernames vóór en op Datum van Voltooiing van het Aanbod aan toegevoegd worden, en herwerkt naar IFRS met een positieve impact op het eigen vermogen van EUR 44.487.000 zoals beschreven in *Hoofdstuk 11.4.3 van dit Prospectus*;

Vervolgens worden de historische resultatenrekeningen van bovenvermelde vennootschappen voor de 12 maanden eindigend op 30 juni 2015 (Goede Herder Leuven NV, Regina Mundi Leuven NV, B.Student NV: 12 maanden eindigend op 31 juli 2015; Kwartma BVBA: 12 maanden eindigend op 31 augustus 2015), opgesteld in BE GAAP (Xior Group NL BV, DHNL-Building BV en MNL-Building BV: opgesteld in NL GAAP) opgesteld.

Dit resulteert in een gecombineerde resultatenrekening.

- ii. Vervolgens worden de nodige IFRS aanpassingen verwerkt om tot een IFRS resultatenrekening te komen. De IFRS aanpassingen hebben betrekking op het annuleren van de afschrijvingen op de vastgoedbeleggingen en het registreren van de wijzigingen in de exit-taks schuld.

Noteer dat:

- De assumptie genomen wordt dat elke investering resp. desinvestering in de vastgoedportefeuille tijdens de periode 1 juli 2014-30 juni 2015 geacht wordt te leiden tot een zelfde toename resp. afname in de Reële Waarde van het vastgoed. Met andere woorden, er wordt aangenomen dat er geen wijzigingen in de Reële Waarde van het vastgoed zijn in deze periode. Hieruit vloeit vervolgens de assumptie voort dat er ook geen wijziging is in exit-taks schuld in deze periode (behoudens n.a.v. de daling van de boekwaarde van het vastgoed t.g.v. afschrijvingen);
- Daar waar er vastgoed gedesinvesteerd werd in de periode 1 juli 2014-30 juni 2015, de meerwaarde gepresenteerd wordt op de lijn "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen", doch deze meerwaarde betreft de meerwaarde volgens BE GAAP en niet herwerkt naar IFRS aangezien de Reële Waarde voor het vastgoed dat gedesinvesteerd werd in bovenvermelde periode niet beschikbaar is;
- De reële waarde van de interest rate swap, aangehouden door Karibu Invest BVBA, op 30 juni 2014 niet beschikbaar is. Derhalve wordt de assumptie genomen dat de reële waarde per 30 juni 2015 ook de reële waarde per 30 juni 2014 was en er dus geen wijziging in de reële waarde van dit indekkingsinstrument is.

- iii. De gecombineerde resultatenrekening aangepast met de IFRS herwerkingen zoals uiteengezet in (ii) resulteren in de Pro Forma resultatenrekening voor de 12 maanden eindigend op 30 juni 2015.

11.4.6 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE PRO FORMA BALANS EN RESULTATENREKENING VOOR DE PERIODE VAN 12 MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2015

ASSURANCE VERSLAG VAN DE BEDRIJFSREVISOR/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 Xior Student Housing NV (hierna "de Vennootschap") opgenomen in Hoofdstuk 11.4, paragraaf 11.4.2 van het Prospectus, opgesteld met betrekking tot de openbare aanbidding in België en private plaatsing in de Europese Economische Ruimte van nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld en tot verkoop van 140 450 bestaande aandelen, ten belope van minimum 75 000 000 EUR en maximum 87 836 650 EUR en aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de aandelen van de Vennootschap op de gereguleerde markt Euronext Brussels (ISIN-code BE0974288202) (hierna het "Prospectus").

Wij hebben een assurance-opdracht uitgevoerd met betrekking tot het samenstellen van voornoemde pro forma financiële informatie. Deze informatie bevat de pro forma financiële positie per 30 juni 2015 en de pro forma resultatenrekening over de 12 maanden afgesloten op die datum. De van toepassing zijnde criteria op basis waarvan de Raad van Bestuur de pro forma financiële informatie heeft samengesteld (hierna de "Criteria"), zijn opgenomen in Hoofdstuk 11.4 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 Raad van Bestuur toegelicht in Hoofdstuk 11 van het Prospectus.

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

In toepassing van de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 bent u als Raad van Bestuur verantwoordelijk voor het samenstellen van de pro forma financiële informatie op basis van de Criteria.

Verantwoordelijkheden van de Bedrijfsrevisor/Commissaris

De Bedrijfsrevisor/Commissaris is verantwoordelijk voor het tot uitdrukking brengen van een oordeel of de pro forma financiële informatie door de Raad van Bestuur 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 Bedrijfsrevisor/ 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 Raad van Bestuur 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 de 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 Raad van Bestuur 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 Bedrijfsrevisor/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.

Wij 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 Internationale 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 we 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.

Sint-Stevens-Woluwe, 24 november 2015

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba

Bedrijfsrevisor/Commissaris van Xior Student Housing NV

Vertegenwoordigd door
Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

11.4.7 HISTORISCHE EVOLUTIE VAN DE HUURGELDEN VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Teneinde verder inzicht te krijgen in de historische evolutie van de Initiële Vastgoedportefeuille, wordt hieronder de evolutie van de huurgelden over de afgelopen drie jaren weergegeven.

Periode	Huurinkomsten	Evolutie
31/12/2013 (12 maanden)	2.518	
31/12/2014 (12 maanden)	3.622	43,7%
30/06/2015 (6 maanden)	2.583	42,6% ¹⁵

De historische huurinkomsten omvatten de huurinkomsten gegenereerd door de activa in de Initiële Vastgoedportefeuille van op het moment dat deze activa eigendom werden van of opgeleverd werden binnen de vennootschappen die worden verworven ingevolge de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies en de Aandelenovernames.

Op basis van de tenancy schedule per 30 oktober 2015 bedragen de huurinkomsten van de Initiële Vastgoedportefeuille op jaarbasis EUR 8,2 miljoen¹⁶.

De historische huurinkomsten per 30 juni 2015 bedragen EUR 2.583.000 voor de eerste 6 maanden. Deze huurinkomsten omvatten voor de verschillende gebouwen aan de Eisenhowerlaan te Den Haag slechts beperkte huurinkomsten daar deze gebouwen slechts eind 2014 en begin 2015 werden opgeleverd (impact op de Huurinkomsten van EUR 417.000). Dit bedrag omvat echter niet de huurinkomsten van bepaalde gebouwen van de Initiële Vastgoedportefeuille omdat deze ofwel slechts na 30 juni 2015¹⁷ werden opgeleverd (Huurinkomsten van EUR 426.000) of nog geen deel uitmaakten van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2015¹⁸ (Huurinkomsten van EUR 1.700.000). De overige verschillen zijn grotendeels te verklaren door een daling van de leegstand en stijging van bepaalde huurprijzen.

11.5 INDEKKING VAN HET RENTERISICO

De Vennootschap zal het renterisico op haar lange termijn financieringen grotendeels indekken ten belope van minstens 80% hetzij via een vaste rentevoet die afgesloten zal worden voor de ganse periode dat de overeenkomst loopt, hetzij via indekkingsinstrumenten van het type interest rate swap en forward rate agreement. Bij aanvang voorziet de Vennootschap een rente-indekking van 100%.

De indekkingspolitiek van de Vennootschap zal regelmatig geëvalueerd en desgevallend bijgestuurd worden (bijvoorbeeld met betrekking tot het type van instrumenten, de periode van dekking, enz.).

11.6 DIVIDENDBELEID

Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 5.5 van dit Prospectus* waar een beschrijving wordt gegeven van het vooropgestelde dividendbeleid van de Vennootschap.

11.7 GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

Na de verwerving van de Initiële Vastgoedportefeuille zal de Vennootschap geen partij zijn bij gerechtelijke of arbitrageprocedures, met uitzondering van hetgeen hieronder volgt.

Een vennootschap die op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal worden overgenomen door de Vennootschap ingevolge de Zusterfusies, werd op 28 oktober 2015 gedagvaard in gedwongen tussenkomst voor de Rechtbank van Koophandel te Leuven, in het kader van een geschil omtrent een aannemingsovereenkomst voor de uitvoering van een vastgoedproject. Het geschil heeft geen betrekking op vastgoed dat tot de Globale Vastgoedportefeuille van de Vennootschap behoort. Zonder op de uitspraak van de rechter te kunnen vooruitlopen, is de Vennootschap van mening dat ze over goede argumenten beschikt om de argumentatie van de verzoekende partij te weerleggen. De Vennootschap zal zich met kracht verweren tegen deze vordering en alle beschikbare rechtsmiddelen uitputten. Bovendien is de mogelijke negatieve impact van dit dossier op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap, in elk geval beperkt tot het gevorderde bedrag (EUR 371.000 te vermeerderen met interesten).

¹⁵ De evolutie van de huurinkomsten wordt berekend door de huur van 30/06/2015 te vermenigvuldigen met twee en vervolgens te vergelijken met 2014.

¹⁶ Dit houdt geen rekening met de huren van de hostel (Universiteitsstraat 13), noch met activa in aanbouw.

¹⁷ Mechelsestraat 77 te Leuven, Brusselsestraat 182 te Leuven, Arendstraat 11 te Leuven en Diestestraat 143 te Leuven werden opgeleverd in september 2015.

¹⁸ De volgende 8 panden werden verworven via vastgoed overnames tussen 30 juni 2015 en Datum van dit Prospectus door een vennootschap die wordt verworven ingevolge de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies en de Aandelenovernames: Strijdersstraat 66, Ierse Predikherenstraat 17-19, Sint Annastraat 13, Brusselsestraat 244, Ravenstraat 40, Kapucijnenvoer 34, Diestsevest 85, en Kipdorpvest 40-42 (parking). De volgende tien panden zullen via de Vastgoedovernames worden verworven op datum van IPO: Italiëlei 80-82 en Viaductdam 104 (Antwerpen), Hoogstraat 33/37 (Gent), Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5 (Breda, Nederland), Nieuwlandstraat 1, Mariestraat 27, Kapelhof 31, Korenbloemstraat 42, en Enschootsestraat 78-84 (Tilburg, Nederland) en Wycker Grachtstraat 2 - 2A (Maastricht, Nederland).



Pâtisserie *Nathalie*

Diestsestraat
LEUVEN

camara

camara

Handwritten menu on a chalkboard sign.

12

Winstprognoses en -ramingen

12.1

ALGEMEEN

12.1.1 TRENDS

De belangrijkste economische trends die de vooruitzichten van de GVV kunnen beïnvloeden, zijn:

- de evolutie van de vastgoedmarkt in België, in het bijzonder de markt van studentenhuysvesting;
- de toekomstige vraag naar studentenkamers, die onder meer beïnvloed wordt door het aantal 18 tot 25-jarigen, het aantal inschrijvingen in het hoger onderwijs, de verdere democratisering van het hoger onderwijs, de kwaliteit van het onderwijs, het aantal buitenlandse studenten, het inschrijvingsgeld, de afweging van op een studentenkamer dan wel thuis te studeren. Deze evolutie zou een impact kunnen hebben op de huuropbrengsten of op de waardering van de portefeuille zoals bepaald door de Vastgoeddeskundige;
- de regionale wetgeving die onder meer een aantal veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen oplegt;
- de evolutie van de intrestvoeten en de marges van de banken.

12.1.2 VOORUITZICHTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Er wordt in de financiële projecties opgenomen in dit hoofdstuk verondersteld dat de Opschortende Voorwaarde is vervuld, en dat de notariële aktes met betrekking tot de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Aandeleninbreng, de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies, de Vastgoedovernames en de Aandelenovernames (zie *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*) plaatsvinden per 11 december 2015. Er wordt verondersteld dat het Aanbod Nieuwe Aandelen op 11 december 2015 is voltooid en dat de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Aandeleninbreng, de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies, de Vastgoedovernames en de Aandelenovernames dientengevolge effectief plaatsvinden op 11 december 2015.

De vooruitzichten bevatten de winstprognoses en geprojecteerde balansen voor de boekjaren 2015 tot en met 2018. Het boekjaar 2015 betreft slechts circa 3 weken activiteiten. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op een aantal werkhypothese en assumpties en houden op geen enkele wijze een garantie in dat de resultaten van de boekjaren 2015, 2016, 2017 en 2018 zoals opgenomen in dit hoofdstuk effectief zullen worden gerealiseerd. De werkelijkheid kan afwijken van deze werkhypothese (bijvoorbeeld omdat het Aanbod enkele dagen later dan 11 december 2015 zou worden voltooid).

In dit financieel plan wordt rekening gehouden met het vastgoed zoals beschreven in *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus* en de samenstelling van het vermogen van de Vennootschap vanaf de Datum van

Voltooiing van het Aanbod (dit is de Initiële Vastgoedportefeuille), alsook met de vaste verbintenissen die de Vennootschap heeft aangegaan om (onder bepaalde voorwaarden) drie panden te verwerven na Voltooiing van het Aanbod (dit zijn de Post-IPO Acquisities) zoals beschreven in *Hoofdstuk 7.2.3.6 van dit Prospectus*. Verder houdt het financieel plan geen rekening met latere acquisities of groei.

12.2

VOORNAAMSTE HYPOTHESEN DIE AAN DE GRONDSLAG LIGGEN VAN DE WINSTPROGNOSE

12.2.1 HYPOTHESEN BETREFFENDE FACTOREN WAAROP DE VENNOOTSCHAP GEEN INVLOED KAN UITOEFENEN

Naast de factoren waarop de Vennootschap een zekere invloed kan uitoefenen (zie *Hoofdstuk 12.2.2 van dit Prospectus*), zijn er tevens een aantal factoren die buiten het bereik liggen van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de Vennootschap en waar zij dus geen invloed zullen kunnen op uitoefenen. Het gaat meer bepaald om de volgende factoren:

- De indexcijfers (gezondheidsindex) die toegepast worden op de huuropbrengsten en de kosten, zijn als volgt:

Kalenderjaar	Indexatie per jaar (basis = gezondheidsindex)
2016	0%
2017	1%
2018	1%

Het Belgisch Federaal Planbureau geeft enkel informatie over 2016, waarbij de groeivoet van de gezondheidsindex voor 2016 geraamd wordt op 1,5%. Aangezien het academiejaar 2015-2016 reeds gestart is op Datum van Voltooiing van het Aanbod wordt de werkhypothese aangenomen om de huuropbrengsten niet te indexeren in het boekjaar 2016 en voor het eerst te indexeren op 1 januari 2017. De kosten werden ingeschat met referentieperiode 2016 waardoor een eerste indexatie verwerkt wordt vanaf boekjaar 2017.

Voor de boekjaren 2017 en 2018 wordt een stabiele hypothese van de inflatie voorzichtigheidshalve aangehouden op 1%, rekening houdende met de verwachte gemiddelde gezondheidsindex over 2015 van 1%;

- De te betalen intrestvoeten voor externe financiering (inclusief bancaire marge) werden tot en met boekjaar 2018 verondersteld onveranderd te blijven op een gemiddelde interestvoet van 1,75 % per jaar;
- De onroerende voorheffing wordt bepaald op basis van historische cijfers (indien beschikbaar) of inschattingen van het management in functie van vergelijkbare gebouwen. De onroerende voorheffing kan beïnvloed worden door wijzigingen in wetgeving. Onroerende voorheffing voor winkelruimtes wordt integraal aan de huurder doorgerekend in tegenstelling tot onroerende voorheffing voor studentenhuysvesting dewelke niet kan worden doorgerekend aan de huurders en volledig ten laste komt van het resultaat van de GVV;
- De noteringskosten (zoals taks op Instellingen voor Collectieve Belegging, vergoeding Euronext Brussels NV, kosten FSMA, enz.) worden geschat op basis van de gangbare marktтарieven, die de GVV niet controleert;
- In de balans worden de vastgoedbeleggingen opgenomen aan de waarde per 30 september 2015 volgens de IFRS richtlijnen en het BEAMA persartikel van 8 februari 2006 voor wat betreft het Belgische vastgoed. In het bijzonder worden de gebouwen geboekt aan Reële Waarde (Investeringswaarde min 2,5%, 10% of 12,5% registratierechten voor Belgisch vastgoed, investeringswaarde min 2% overdrachtsbelasting voor Nederlands vastgoed bestemd voor bewoning¹⁹). De registratierechten die afgehouden worden van de Investeringswaarde kunnen beïnvloed worden door wijzigingen in wetgeving;
- Er werd geen hypothese aangenomen aangaande de evolutie van de waarde van de vastgoedportefeuille. Deze blijft dus ongewijzigd in de prognoses en weerspiegelt de waardering per 30 september 2015;
- De Vennootschap heeft het statuut van een Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) en is bijgevolg onderworpen aan specifieke wetgeving die kan worden gewijzigd (zie *Hoofdstuk 7.2.2 van dit Prospectus*). Er wordt uitgegaan van de GVV-Wetgeving;
- Hoewel reeds een bedrag werd ingecalculleerd in de winstprognose om tegemoet te komen aan de verwachte onderhouds- en vernieuwingskosten van de gebouwen, bestaat er een kans dat zich onverwachte onderhouds- en vernieuwingskosten voordoen; en
- Indien een belangrijk aantal huurders hun huurgelden niet betalen of indien de beoogde bezettingsgraad niet gehaald wordt, kan dit een impact hebben op het netto-huurresultaat.

¹⁹ Het tarief voor de overdrachtsbelasting bedraagt in de regel 6%. Het tarief voor de overdrachtsbelasting op vastgoed bestemd voor bewoning door particulieren bedraagt evenwel 2%.

12.2.2 HYPOTHESEN BETREFFENDE FACTOREN DIE DE VENNOOTSCHAP KAN BEÏNVLOEDEN

12.2.2.1 Algemene hypothesen

i. Vastgoedhypothesen

- De huidige bezettingsgraad van de Initiële Vastgoedportefeuille van de Vennootschap die gevormd wordt onder de Opschortende Voorwaarde bedraagt 98% en is berekend op datum van 30 oktober 2015 aan de hand van de getekende huurcontracten.

In de winstprognose wordt rekening gehouden met de per pand en per unit verwachte huur voor het academiejaar 2015-2016 en een bezettingsgraad van 98% voor alle panden, met uitzondering van:

- Vijverdalseweg 2, Maastricht, waarvoor een bezettingsgraad van 94% vooropgesteld wordt;
- Panden in aanbouw en/of renovatie of met verwachte leegstand: de volgende gebouwen genereren nog geen huurinkomsten op Datum van Voltooiing van het Aanbod, maar worden verondersteld huurinkomsten te genereren vanaf het eerste academiejaar na oplevering, al dan niet gedeeltelijk aangevuld met rendements- of huurgaranties:

Gebouw	Huurinkomsten bij 100% verhuur	Status	Ingeschatte datum van oplevering	Rendements-/huurgaranties van - tot -	Huurinkomsten derden vanaf
Voskenslaan 58, Gent	2.054.084 EUR	Nieuwbouwproject	31 juli 2016	1 mei 2016 - 14 september 2016	15 september 2016
Bondgenotenlaan 74, Leuven	306.320 EUR	Verbouwing	30 september 2016	nvt	1 oktober 2016
Brusselsepoortstraat 89, Gent	397.080 EUR	Leegstand	nvt	1 februari 2016 - 14 september 2016 (gedeeltelijk)	1 februari 2016 (gedeeltelijk)
Wycker Grachtstraat 2, Maastricht	150.000 EUR	Leegstand	nvt	IPO datum - 14 september 2016 (gedeeltelijk)	IPO datum (gedeeltelijk)

- Er wordt bijgevolg rekening gehouden met volgende rendementsgaranties en huurgaranties:
 - Aloxe NV die via de Zusterfusie van H-Building NV het project Voskenslaan 58 te Gent in de Vennootschap inbrengt, zal een rendementsgarantie verstrekken aan H-Building (ingevolge de betrokken Zusterfusie komt deze rendementsgarantie in het vermogen van de Vennootschap). Deze rendementsgarantie is berekend op basis van de huur-

gelden die het pand zou genereren voor de periode vanaf 1 mei 2016 tot de start van het academiejaar (14 september 2016) mocht het opgeleverd en verhuurd zijn. Deze rendementsgarantie heeft een totale waarde van maximaal EUR 770.000.

- Aloxe NV zal voor het pand gelegen te Brusselsepoortstraat 89, Gent aan de Vennootschap een (gedeeltelijke) huurgarantie verstrekken. Deze huurgarantie is berekend op basis van de huurgelden bij volledige verhuring voor de periode lopende vanaf 1 februari 2016 tot 14 september 2016 en geldt indien en in de mate dat het pand geen huurgelden genereert. Deze huurgarantie heeft een totale waarde van maximaal EUR 247.000.
- Aloxe NV zal voor het pand gelegen te Wycker Grachtstraat 2, Maastricht, aan de Vennootschap een (gedeeltelijke) huurgarantie verstrekken. Deze huurgarantie is berekend op basis van de huurgelden bij volledige verhuring voor de periode vanaf 11 december 2015 tot 14 september 2016 en geldt indien en in de mate dat het pand geen huurbedragen genereert. Deze huurgarantie heeft een totale waarde van maximaal EUR 115.000.
- De winstprognose houdt rekening met jaar- of halfjaarverhuurcontracten, zodat de huuropbrengsten doorlopen in de maanden juli, augustus en september;
- Er wordt verondersteld dat de huidige huuropbrengsten per kamer in de boekjaren 2017 – 2018 zullen stijgen in functie van de indexatie per jaar zoals hierboven beschreven;
- De extra huuropbrengsten n.a.v. de Post-IPO Acquisities zijn als volgt opgenomen in de winstprognoses:
 - Fusie door overname van Devimmo NV op 1 maart 2016, eigenaar van het pand gelegen te Parkstraat 137 (Leuven): Totale Huur van EUR 392.400, huur vanaf 1 maart 2016;
 - Fusie door overname van CPG CVBA op 1 augustus 2016, eigenaar van het pand gelegen te Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11 (Leuven) en Ravenshoek 20/203 (Herent): Totale Huur van EUR 157.140, huur vanaf 1 augustus 2016.
- Kosten van verwarming, water, elektriciteit, verzekering, afvalophaling, schoonmaak, internet en studententaks (indien van toepassing) worden voor bijna alle huurders aangerekend door middel van een kostenforfait dat in één bedrag bij de start van de huurovereenkomst betaald wordt door de huurder. Dit forfait wordt gespreid in resultaat genomen over de duurtijd van het huurcontract. Voor een aantal gebouwen wordt een afrekening gemaakt van de werkelijk opgelopen kost per huurder in functie van het werkelijke verbruik. Voor doeleinden van de winstprognose voor boekjaren 2015 tot en met 2018 wordt er verondersteld dat de ontvangen vergoedingen van huurders de overeenkomstige kosten dekken en er geen netto resultaat voortvloeit uit deze ontvangen vergoedingen. In de mate dat gebouwen niet verhuurd zouden zijn, in casu 2% uitgaande van een bezettingsgraad van 98%, zijn bovenvermelde kosten ten laste van de Vennootschap;
- Er zijn geen projectontwikkelingen voorzien in de Vennootschap in de periode 2015-2018 afgezien van de afwerking van bestaande projecten zoals beschreven in de tabel hierboven:
 - Het project Voskenslaan 58 te Gent wordt op Datum van Voltooiing van het Aanbod gewaardeerd aan een Reële Waarde van EUR 31,4 miljoen. In de periode van de Datum van Voltooiing van het Aanbod tot oplevering wordt er nog een kost verwacht van EUR 8,2 miljoen en zal de Reële Waarde met EUR 9,2 miljoen toenemen tot EUR 40,6 miljoen. De oplevering wordt verwacht rond 31 juli 2016;

- Voor de verbouwing van de Bondgenotenlaan 74 te Leuven wordt nog een kost verwacht van EUR 2,1 miljoen in 2016. Naar aanleiding van de verbouwing stijgt de Reële Waarde met EUR 2,7 miljoen.
- Technische kosten betreffen enerzijds de materialen nodig voor verwachte onderhouds- en vernieuwingswerken. Deze kosten zijn begroot op 0,25% van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Anderzijds omvatten de technische kosten de kosten van het personeel dat instaat voor de verhuring van de beschikbare ruimtes en het beheer en onderhoud van de gebouwen voor in totaal naar schatting EUR 349.000, jaarlijks te indexeren. Er worden geen onderhouds- en oprisingswerken verwacht in de periode 2015-2018 die deze begroting zouden overstijgen, noch worden er verbouwingen of grote verbeteringswerken verwacht in de periode 2015-2018, afgezien van de werken zoals beschreven in de tabel hierboven, aangezien alle gebouwen zich in een zeer degelijke staat bevinden.
- Het vastgoed wordt deels verworven aan Reële Waarde en deels aan een conventionele waarde (de aanschaffingswaarde overeengekomen tussen partijen), die verschilt van de Reële Waarde.
 - Voor het vastgoed dat verworven wordt via Vastgoedovernames op Datum van Voltooiing van het Aanbod wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als “variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”.
 - Voor het vastgoed dat verworven wordt door middel van Aandelenovernames en Overnamefusies op Datum van Voltooiing van het Aanbod wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als “ander portefeuilleresultaat”. Dit “ander portefeuilleresultaat” betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit “ander portefeuilleresultaat” omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.
 - Het vastgoed dat verworven wordt door middel van de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie) en de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse fusies) wordt verworven aan Reële Waarde.

ii. Financiële hypothesen

- De vooruitzichten van de Vennootschap voor de periode 2015-2018 gaan ervan uit dat de Opschortende Voorwaarde wordt gerealiseerd op 11 december 2015 en dat bijgevolg de Initiële Vastgoedportefeuille van de Vennootschap wordt gevormd op 11 december 2015.
- De kosten die gepaard gaan met het Aanbod en de toelating tot verhandeling van de Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels, zullen gedragen worden door de Vennootschap en omvatten onder meer de kosten met betrekking tot: (i) due diligence en accreditatie, (ii) schattingsverslagen, (iii) werkzaamheden verricht door de Commissaris, (iv) diensten van de FSMA, (v) de notering op Euronext Brussels, (vi) diensten van notarissen, (vii) opstelling van het Prospectus, (viii) marktstudies en voorbereidingswerkzaamheden van de Promotor en (ix) diensten van de Joint Bookrunners met betrekking tot het Aanbod Nieuwe Aandelen (selling fee).

- Hypothese dat het maximale bedrag van het Aanbod Nieuwe Aandelen van EUR 84.325.400 opgehaald wordt en dat de Schuldgraad circa 43,94% bedraagt op het einde van het eerste boekjaar eindigend op 31 december 2015. In de loop van de volgende jaren blijft deze schuldgraad nagenoeg constant aangezien het vastgoed van de Post-IPO Acquisities (Parkstraat 137 (Leuven), Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11 (Leuven) en Ravenshoek 20/203 (Herent)) via fusie door overname van vennootschappen met een lage schuldgraad zal verworven worden.
- Naast de gemiddelde interestlasten van 1,75% op het ontleende bedrag werd ook rekening gehouden met een arrangement- en coordination fee, een upfront fee en commitment fees voor de financierende banken.
- De Vennootschap wordt deels gefinancierd met bullet loans en deels met een straight loan waarvan het uitstaande saldo afneemt in functie van de operationele cashflow die doorheen het jaar gegenereerd wordt en terug toeneemt voornamelijk naar aanleiding van de uitbetaling van dividenden. Op de bullet loans wordt een gemiddelde interestpercentage van 1,75% toegepast waar een gemiddelde interestpercentage van 1,39% wordt toegepast op de straight loan. Per 31 december 2015 vertegenwoordigen de bullet loans een bedrag van EUR 70,8 miljoen en de straight loan een bedrag van EUR 8,1 miljoen

iii. Fiscale hypothesen

- Het vastgoed zal in de Vennootschap ingebracht worden op Datum van Voltooiing van het Aanbod door middel van Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), Overnamefusies, Vastgoedovernames en Aandelenovernames (zie *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*).
 - Als gevolg van de Grensoverschrijdende Fusie voorafgegaan door de Aandeleninbreng en de Nederlandse Fusies verwerft de Vennootschap vier panden, gelegen te Eisenhowerlaan 146, Eisenhowerlaan 148, Eisenhowerlaan 150 (Den Haag) en Vijverdalseweg 2 (Maastricht). Deze panden zullen na de Grensoverschrijdende fusie een vaste inrichting in Nederland vormen waarbij het belastbaar resultaat van de vaste inrichting als volgt ingeschat wordt:
 - Het operationeel vastgoedresultaat van de vaste inrichting, ingeschat op basis van de vastgoedhypothese en financiële hypothesen zoals uiteengezet in *Hoofdstuk 12.2.2.1 van dit Prospectus*;
 - Verminderd met algemene kosten van de Vennootschap die aan de Nederlandse vaste inrichting worden toegerekend overeenkomstig de verhouding van de Reële Waarde van het vastgoed gehouden door de vaste inrichting ten opzichte van de totale Reële Waarde van het vastgoed rechtstreeks en onrechtstreeks gehouden door de Vennootschap;
 - Verminderd met afschrijvingslasten op het vastgoed, ingeschat rekening houdende met een levensduur van 30 jaar;
 - Verminderd met interestlasten voor externe financiering waarbij er werd uitgegaan van een jaarlijkse gemiddelde interestlast van 1,75% en een schuldfinanciering van 80% van de Reële Waarde van het vastgoed gehouden door de vaste inrichting.

De winstbelasting, verschuldigd door de Nederlandse vaste inrichting wordt ingeschat op 25% van het belastbaar resultaat van de vaste inrichting, berekend zoals hierboven uiteengezet.

De Nederlandse panden die verworven zullen worden ingevolge de Vastgoedovernames, vormen ook een onderdeel van de vaste inrichting in Nederland die belast zal worden zoals hierboven uiteengezet. Het betreft volgende panden, gelegen te Wycker Grachtstraat 2 (Maastricht), Enschootsestraat 78-84 (Tilburg), Nieuwlandstraat 1 (Tilburg), Mariastraat 27 (Tilburg), Kapelhof 31 (Tilburg), Korenbloemstraat 42 (Tilburg) en Vismarkt / Kraanstraat 1 en 5 (Breda).

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastingslatentie, aan een tarief van 6%, toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed in Nederland, aangehouden door de vaste inrichting. Deze passieve uitgestelde belastingslatentie wordt aangepast indien de Reële Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigen, ondermeer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen.

- Bij de waardering van de Zusterfusies en de Overnamefusies is een belasting van 16,995% afgehouden van de latente meerwaarde van het vastgoed, d.i. het verschil tussen de Waarde Kosten Koper en de fiscale waarde van het vastgoed. Deze exit taks wordt geacht betaald te worden in april 2016, i.e. vier maanden na fusiedatum.
- Zoals uiteengezet in *Hoofdstuk 7.2.3.2 van dit Prospectus* zal Bimmoc BVBA (als overnemende vennootschap) vóór Datum van Voltooiing van het Aanbod overgaan tot een met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting met B.Student NV (als overgenomen vennootschap) (de "**Moeder-dochterfusie**"). Het betreft een fusie die wordt gerealiseerd onder boekhoudkundige continuïteit en fiscale neutraliteit overeenkomstig de artikelen 211 en 212 WIB 1992. Dit houdt in essentie in dat de Moeder-dochterfusie géén aanleiding zal geven tot belastingheffing en dat al de vermogensbestanddelen van B.Student NV worden overgedragen aan Bimmoc BVBA met behoud van hun fiscale kenmerken.
- Ook bij de waardering van de Aandelenovernames is een belasting van 16,995% afgehouden van de latente meerwaarde van het vastgoed. In de winstprognose wordt de assumptie genomen dat de vastgoedvennootschappen (rechtstreeks of onrechtstreeks) verworven tegen cash op Datum van Voltooiing van het Aanbod zullen overgenomen worden d.m.v. fusie één jaar na de verwerving. Derhalve wordt rekening gehouden met een fusie door overname van de vennootschappen Retail Design BVBA, Karibu Invest BVBA en Kwartma BVBA op 15 december 2016. De verschuldigde exit taks wordt geacht betaald te worden in april 2017.
- Tot slot wordt ook bij de waardering van de zusterfusies die post-IPO zullen plaatsvinden, met name de fusie door overneming van Devimmo NV en de fusie door overneming van CPG CVBA (zie *Hoofdstuk 7.2.3.6 van dit Prospectus*) rekening gehouden met een latente belasting op de meerwaarde van het vastgoed aan 16,995%. De fusies worden geacht door te gaan op respectievelijk 1 maart 2016 en 1 augustus 2016. Voor beide fusies wordt de exit taks geacht betaald te worden vier maanden na fusiedatum.
- Ingevolge de drie Aandelenovernames zoals beschreven in *Hoofdstuk 7.2.3.5 van dit Prospectus*, zal de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod drie dochtervennootschappen (waarvan één onrechtstreekse dochtervennootschap) hebben die 100% (rechtstreeks c.q. onrechtstreeks) worden aangehouden door de Vennootschap, namelijk Karibu Invest BVBA, Kwartma BVBA en Retail Design BVBA. Er wordt aangenomen dat deze vennootschappen door middel van fusie over-

genomen worden op 15 december 2016 (zie hoger). Tot op fusiedatum wordt voor deze vennootschappen een vennootschapsbelasting geraamd van 33,99% op het resultaat voor belastingen. Bij de bepaling van dit resultaat voor belastingen werd rekening gehouden met een schuldfinanciering van 80% vanuit de Vennootschap alsook met een doorrekening van de algemene kosten en vastgoedkosten van de Vennootschap overeenkomstig de verhouding van de Reële Waarde van het vastgoed gehouden door de dochtervennootschap ten opzichte van de totale Reële Waarde van het vastgoed rechtstreeks en onrechtstreeks gehouden door de Vennootschap.

In aanvulling van de winstbelasting wordt de exit taks aangepast naar aanleiding van de afschrijvingen van het vastgoed tot op fusiedatum.

- Overeenkomstig artikel 44, §3, 2° WBTW is de verhuur van onroerende goederen vrijgesteld van BTW zonder recht op aftrek, met uitzondering van o.a. verschaffen van gemeubeld logies in hotels, motels en in inrichtingen waar aan betalende gasten onderdak wordt verleend. Bijgevolg verhuurt de Vennootschap al haar gebouwen zonder toepassing van BTW met uitzondering van 13 O'Clock Hostel. De exploitatie van dit laatste gebouw kwalificeert immers als het verschaffen van gemeubeld logies. Hierdoor heeft de Vennootschap slechts een beperkt recht van aftrek van BTW op haar aankopen en kosten (gemengde BTW-belastingplichtige). Alle niet-aftrekbare BTW op aankopen en kosten wordt mee opgenomen als kosten in de resultatenrekening van de Vennootschap.
- Er wordt gewerkt met de hypothese dat de belastbare basis voor de GVV in de Belgische vennootschapsbelasting beperkt blijft tot de verworpen uitgaven, de ontvangen abnormale en goedgunstige voordelen en de zogenaamde geheime commissielonen.

iv. Hypotheses inzake dividenduitkering

- De Vennootschap zal op Datum van Voltooiing van het Aanbod een kapitaalvermindering doorvoeren voor de creatie van een reserve ter dekking van voorzienbare verliezen, en dit voor een bedrag van EUR 6.960.638. Om er voor te zorgen dat de Vennootschap in 2016 het vooropgestelde dividendpercentage zou kunnen uitkeren aan haar aandeelhouders, is het wenselijk dat de Vennootschap deze kapitaalvermindering doorvoert.
- Aangezien de kosten met betrekking tot de vorming van de Vennootschap (de kosten met betrekking tot het verkrijgen van het statuut van GVV en het Aanbod) negatieve gevolgen hebben op de hoogte van de uitkeerbare dividenden, zal de Vennootschap het eerste boekjaar afsluiten per 31 december 2015, de verliezen vaststellen en vervolgens deze verliezen en kosten met betrekking tot de vorming van de Vennootschap aanzuiveren door middel van de hierboven vermelde reserve ter dekking van deze voorzienbare verliezen. Vervolgens zal het nieuwe boekjaar aanvangen op 1 januari 2016 om te eindigen op 31 december van het daaropvolgende jaar. De kosten met betrekking tot het verkrijgen van het statuut van GVV en de kosten met betrekking tot het Aanbod worden geraamd op EUR 6.960.638.
- Er wordt voorgesteld om 100% van het resultaat, berekend volgens art. 13, §1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, uit te keren in 2017 over het boekjaar 2016. Over de boekjaren 2017 en 2018 wordt een uitkeringspercentage van 85% vooropgesteld.

12.2.2.2 Hypotheses voor bepaalde onderdelen van de resultatenrekening en de balans

Specifieke hypothesen voor bepaalde onderdelen van de resultatenrekening en de balans, worden hierna verder uitgewerkt en becommentarieerd.

i. Resultatenrekening

a. Netto huurresultaat

- **Huurinkomsten:**
Het is momenteel voorzien dat de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie), de Aandeleninbreng, de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), de Overnamefusies, de Vastgoedovernames, de Aandelenovernames en de (her)financiering van de Vennootschap gerealiseerd worden op 11 december 2015, onder de Opschortende Voorwaarde, en effectief zullen worden op Datum van Voltooiing van het Aanbod, dit is op 11 december 2015. Bijgevolg zal het vastgoed huuropbrengsten genereren vanaf 11 december 2015. Aangezien de Vennootschap zo snel mogelijk de kosten m.b.t. de vorming van de GVV wil aanzuiveren, zal het eerste boekjaar afgesloten worden op 31 december 2015. Dit betekent dat er in het eerste boekjaar slechts 3 weken huuropbrengsten in rekening gebracht worden. Het nieuwe boekjaar zal vervolgens aanvangen op 1 januari 2016 en eindigen op 31 december 2016.

In de winstprognose wordt rekening gehouden met de per pand en per unit verwachte huur voor het academiejaar 2015-2016 en de bezettingsgraad, rendements- en huurgaranties en indexatie zoals omschreven in de Algemene Hypothesen in *Hoofdstuk 12.2.2.1 van dit prospectus*.

De toename van de huurinkomsten in 2017 wordt verklaard door de Post-IPO Acquisities zoals omschreven in de vastgoedhypothesen alsook de projecten Brusselsepoortstraat 89 (Gent), Voskenslaan 58 (Gent) en Bondgenotenlaan 74 (Leuven) die huurinkomsten genereren respectievelijk vanaf 1 februari 2016 (Brusselsepoortstraat 89), 1 mei 2016 (Voskenslaan 58) en 1 oktober 2016 (Bondgenotenlaan 74).

- **Met verhuur verbonden kosten:** Deze post betreft de kost voor geraamde oninbare huurgelden (ingeschat als 0,2% van de totale huuropbrengsten).

b. Vastgoedresultaat

Naast het netto huurresultaat omvat het vastgoedresultaat de kosten en de doorrekening ervan aan de huurders.

- Kosten van onroerende voorheffing kunnen niet doorgerekend worden aan de studenten en blijven ten laste van de Vennootschap. De onroerende voorheffing wordt bepaald op basis van historische cijfers (indien beschikbaar) of inschattingen van het management in functie van vergelijkbare gebouwen.
- Kosten van verwarming, water, elektriciteit, verzekering, afvalophaling, schoonmaak, internet en studententaks (indien van toepassing) worden geacht volledig gec recupereerd te worden van de huurders in de mate dat de gebouwen verhuurd zijn (zie vastgoedhypothesen).

c. Vastgoedkosten

- Technische kosten betreffen enerzijds de materialen nodig voor verwachte onderhouds- en vernieuwingswerken. Deze kosten zijn begroot op 0,25% van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Anderzijds omvatten de technische kosten de kosten van het personeel dat instaat voor de verhuring van de beschikbare ruimtes en het beheer en onderhoud van de gebouwen voor in totaal naar schatting EUR 348.000, jaarlijks te indexeren;
- Commerciële kosten betreffen kosten voor commercialisatie van ruimtes die te huur staan en worden bepaald a rato van 0,10% van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Deze commerciële kosten bevatten niet de personeelskost van het commerciële team van de Vennootschap die mee opgenomen is in de algemene kosten.
- Beheerskosten van het vastgoed betreffen enerzijds de kosten van de externe beheerder van de panden in Maastricht en anderzijds de kost van het eigen personeel dat instaat voor het beheer van alle andere panden (EUR 262.000).

d. Algemene kosten van de Vennootschap

Het betreft geraamde kosten voor:

- Kosten van personeel (in totaal 4 voltijdse equivalenten) van de financiële dienst van de Vennootschap voor in totaal naar schatting EUR 175.000, jaarlijks te indexeren;
- Huurkosten voor lokale kantoren en de hoofdzetel van de Vennootschap ten belope van EUR 115.200 per jaar, jaarlijks te indexeren. In vergelijking met de hiervoor genoemde basishuur van EUR 115.200, zal de huur voor lokale kantoren toenemen met respectievelijk EUR 16.000 in 2017 en EUR 20.000 in 2018;
- De Vastgoeddeskundigen: de Vastgoeddeskundigen zullen op kwartaalbasis de Reële Waarde van de gebouwen schatten. Hun vergoeding is een vast bedrag per pand van EUR 1.700 per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd en is onderworpen aan BTW;
- Juridisch en financieel advies en bijstand: de erelonen van juridische en financiële adviseurs worden geraamd op EUR 50.000 per jaar, te vermeerderen met 21% BTW. Het gaat om een schatting van de honoraria van adviseurs betreffende juridische en financiële ondersteuning van de Vennootschap. Voor het eerste jaar 2016 wordt een extra adviseringskost van EUR 50.000 voorzien voor het verwerken van de fusieboekingen, fusieaangiften etc.;
- Publiciteit en financiële communicatie: dit betreft de publicatie en vertaling van perscommuniqués, het halfjaarlijks en het jaarlijks financieel verslag en in het algemeen de communicatie naar de markt. De kosten ervan worden geschat op EUR 25.000, exclusief BTW;
- Kosten van verzekeringen burgerlijke aansprakelijkheid: deze worden ingeschat op EUR 25.000 per jaar en zijn vrij van BTW;
- Kantoorkosten en kosten van IT: deze kosten behelzen o.a. kantoorbenodigdheden, dranken, telefoon en onthaal, restaurantkosten, onderhoud van de website, softwarelicenties, telefoonabonnementen, enz. Deze kosten worden geraamd op EUR 65.000 per jaar, exclusief BTW;

- Afschrijvingskosten met betrekking tot het meubilair en inrichtingswerken voor het hoofdkantoor van de Vennootschap. De aanschaffingsprijs van EUR 200.000 wordt afgeschreven over de vermoedelijke resterende levensduur van 7 jaren, resulterend in een jaarlijkse kost van EUR 28.571;
- Noteringskosten: dit betreft de taks voor Instellingen voor Collectieve Beleggingen, de vergoeding van Euronext Brussels NV en de FSMA. Deze worden geschat op basis van de gangbare marktтарieven op een bedrag van EUR 190.000 (doorgaans gebaseerd op een percentage van het eigen vermogen);
- De Commissaris: de vergoeding van de Commissaris is bepaald op een bedrag van EUR 32.500, exclusief BTW en is jaarlijks te indexeren. De geleverde prestaties zijn de verklaring van de Commissaris van beperkt nazicht over het halfjaarlijks verslag en de controle van het jaarlijks financieel verslag;
- De vergoeding van het uitvoerend management, met name de CEO, CFO en CIO, behelst een vaste vergoeding voor een gezamenlijk bedrag van EUR 600.000 per jaar (te indexeren), exclusief BTW, op basis van een managementovereenkomst. Bovengenoemde vaste vergoeding wordt aangevuld met een variabele vergoeding voor een gezamenlijk bedrag van EUR 120.000 per jaar, te indexeren en exclusief BTW. Rekening houdende met de opstartfase van de Vennootschap als GVV, is geen variabele vergoeding verschuldigd aan het uitvoerend management over het boekjaar 2016, en wordt een eenmalige vermindering op de variabele vergoeding van het uitvoerend management toegepast, voor een totaal bedrag van EUR 120.000, exclusief BTW;
- Bestuurdersvergoedingen: geschat op EUR 67.000 per jaar, onder voorbehoud van verdere uitwerking en goedkeuring door de raad van bestuur handelend als het remuneratiecomité- en benoemingscomité en de algemene vergadering, vrij van BTW.

e. Andere operationele opbrengsten en kosten

Retail Design BVBA, een dochtervennootschap van de Vennootschap zal een jaarlijkse bruto beheersvergoeding van EUR 98.000 ontvangen ten gevolge van haar activiteiten als beheerder van twee panden, gehouden door externe partijen. Op het moment van fusie van Retail Design BVBA met de Vennootschap zal een nieuwe dochtervennootschap opgericht worden om deze activiteit verder te zetten.

In het eerste boekjaar dat afsluit op 31 december 2015 bevat de rekening "andere operationele opbrengsten en kosten" tevens het resultaat van de Vennootschap van de periode van oprichting tot 11 december 2015.

f. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Voor het vastgoed dat verworven wordt via Vastgoedovernames op Datum van Voltooiing van het Aanbod wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als "variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

Derhalve resulteert de negatieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in 2015 ten belope van EUR 747.000 uit de verwerving van het vastgoed gelegen te Viaductdam 104 (Antwerpen), Italiëlei 80-82 (Antwerpen), Hoogstraat 33/37 (Gent), Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5 (Breda, Nederland), Nieuwlandstraat 1, Mariastraat 27, Kapelhof 31, Korenbloemstraat 42 en Enschootsestraat 78-84 (Tilburg, Nederland) en Wycker Grachtstraat 2 -2A (Maastricht). Tevens wordt in 2015 een negatief ander portefeuilleresultaat ten belope van EUR 482.000 geboekt op de Overnamefusies en Aandelenovernames.

In 2016 wordt de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen gevormd door een ingeschatte waardestijging n.a.v. de uitbreiding die gerealiseerd wordt in de Bondgenotenlaan 74 (Leuven) en de oplevering van Voskenslaan 58 (Gent).

g. Financieel resultaat

De financiële kosten betreffen betaalde interesten en vergoedingen aan banken voor de kredieten. Voor de bulletloans wordt er uitgegaan van een jaarlijkse gemiddelde interestlast van 1,75%. Dit percentage dekt de marge voor de bank en de kosten van eventuele indekkingsinstrumenten. Voor de straight loans wordt er uitgegaan van een jaarlijkse gemiddelde interestlast van 1,39%, dewelke niet ingedekt wordt. Deze financiële kosten worden opgenomen vanaf het moment dat de Initiële Vastgoedportefeuille van de Vennootschap gevormd wordt, met name vanaf 11 december 2015. Daarnaast omvatten de financiële kosten tevens de *arrangement* en *coordination fee* en de *upfront fee*, die gespreid worden over de duur van de lening alsook de *commitment fee* die ten laste komt van het resultaat in functie van het niet opgenomen bedrag. Vooral in het boekjaar 2016 is dit een groter bedrag omdat naar aanloop van de vorming van de Globale Vastgoedportefeuille deze lening gecommiteerd maar gedeeltelijk nog niet opgenomen is.

h. Belastingen

Er wordt uitgegaan van de hypothese dat de Vennootschap een jaarlijks bedrag van EUR 10.000 betaalt aan Belgische vennootschapsbelasting op de zogenaamde *Verworpen uitgaven en ontvangen abnormale of goedgegunstige voordelen*.

Daarnaast omvat de vennootschapsbelasting de ingeschatte belastingslast op het vastgoed aangehouden door de vaste inrichting in Nederland alsook de vennootschapsbelasting in hoofde van de nog te fuseren Belgische dochtervennootschappen aangehouden door de Vennootschap tot hun respectieve fusiedatum, met name Karibu Invest BVBA, Kwartma BVBA en Retail Design BVBA.

De uitgestelde belastingen omvatten de toename in de latente meerwaarde van het Nederlands vastgoed aangehouden door de vaste inrichting alsook de toename in de exit taks in hoofde van bovenvermelde Belgische dochtervennootschappen tot fusiedatum.

ii. Balans

a. Vaste activa

Vastgoedbeleggingen:

Deze sectie bevat de vastgoedportefeuille, gewaardeerd door de Vastgoeddeskundigen conform IAS 40. Deze boekhoudnorm voorziet de verwerking van onroerende goederen aan hun Reële Waarde, namelijk aan hun Waarde Vrij op Naam waarvan men vervolgens een forfaitair percentage voor registratierechten aftrekt van 2,5% voor in België gelegen gebouwen met een waarde groter dan 2,5 miljoen EUR, en van 10% of 12,5% voor gebouwen met een lagere waarde, afhankelijk van de ligging van deze gebouwen in Vlaanderen, Brussel of Wallonië.

De Reële Waarde van de vastgoedportefeuille werd bepaald op datum van 30 september 2015 en evolueert als volgt (in '000) EUR):

Reële waarde van de Initiële Vastgoedportefeuille op Datum van Voltooiing van het Aanbod (waardering 30 september 2015)	196.054
Fusie door overname van Devimmo NV op 1 maart 2016, eigenaar van het pand gelegen te Parkstraat 137 (Leuven)	6.964
Fusie door overname van CPG CVBA op 1 augustus 2016, eigenaar van de panden gelegen te Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11 (Leuven) en Ravenshoek 20/203 (Herent)	3.010
Investeringen en waardestijging Voskenslaan 58 (Gent)	9.275
Verbouwing en waardestijging Bondgenotenlaan 74 (Leuven)	2.746
Ingeschatte waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2016	218.049

Er wordt geen rekening gehouden met mogelijke variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen, behalve voor wat betreft de hierboven beschreven waardestijging naar aanleiding van de uitbreiding die gerealiseerd wordt in de Bondgenotenlaan 74 (Leuven) en de realisatie van het nieuwbouwproject in de Voskenslaan 58 (Gent).

Andere materiële vaste activa:

Dit betreffen de materiële vaste activa voor eigen gebruik die afgeschreven worden over hun economische levensduur.

b. Vlottende activa

De vlottende activa na Datum van Voltooiing van het Aanbod betreffen openstaande handelsvorderingen en liquide middelen. Voorzichtigheidshalve houdt de Vennootschap rekening met oninbare vorderingen op huurders. Er wordt in de vooruitzichten een jaarlijkse voorziening opgenomen van 0,2% van de netto jaarhuur.

Er wordt aangenomen dat de vlottende activa op datum van 11 december 2015 in de te fuseren vennootschappen van de Zusterfusies (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusies), de Grensoverschrijdende Fusie (voorafgegaan door de Nederlandse Fusies), en Overnamefusies gerealiseerd worden. Er blijft enkel een netto schuldpositie over die zal geherfinancierd worden op Datum van Voltooiing van het Aanbod.

c. Eigen vermogen

• Kapitaal en uitgiftepremie

Zoals uiteengezet in *Hoofdstuk 6.2.2 van dit Prospectus*, zal de opbrengst van het Aanbod Nieuwe Aandelen van EUR 84.325.400,00 voor een bedrag van EUR 58.710.898,28 worden toegewezen aan kapitaal en voor een bedrag van EUR 25.614.501,72 aan uitgiftepremies.

Het vooropgestelde kapitaal van de Vennootschap wordt als volgt samengesteld:

- Een verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot EUR 1.250.000,00 op 23 september 2015;

- Verhoging van het kapitaal met EUR 88.992.678,39 tot EUR 90.242.678,39 op Datum van Voltooiing van het Aanbod. Deze kapitaalverhoging bestaat uit
 - EUR 30.281.780,11 kapitaalverhoging n.a.v. de Zusterfusies, de Aandeleninbreng en de Overnamefusies
 - EUR 58.710.898,28 kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van een inbreng in geld.

Een deel van de totale uitgifteprijs van de kapitaalverhoging gelijk aan EUR 58.710.898,28 wordt aan het aandelenkapitaal van de Vennootschap toegewezen en het saldo (EUR 25.614.501,72) wordt geboekt als uitgiftepremie zodat elk Aandeel uiteindelijk (i.e. na de kapitaalvermindering voor de creatie van een reserve ter dekking van voorzienbare verliezen (zie *Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus*)) hetzelfde pro rata deel van het aandelenkapitaal van de Vennootschap zou vertegenwoordigen, met name EUR 18,00.

De uitgiftepremie wordt op een onbeschikbare reserverekening geplaatst die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

- Op Datum van Voltooiing van het Aanbod, onmiddellijk na de uitwerking van bovenvermelde fusies, een kapitaalvermindering van EUR 6.960.638,39 tot het vormen van een reserve ter dekking van voorzienbare verliezen, meer bepaald ter dekking van de kosten m.b.t. het verkrijgen van het statuut van GVV en het Aanbod, samen geraamd op EUR 6.960.638,39.

Bijgevolg zal het maatschappelijk kapitaal verminderd worden tot EUR 83.282.040,00. De kosten van het verkrijgen van het statuut van GVV en het Aanbod die ten laste vallen van de Vennootschap (geraamd op EUR 6.960.638,39) worden overeenkomstig IFRS onmiddellijk in mindering geboekt van het opgehaalde kapitaal.

Het verschil tussen de opbrengst van het Aanbod Nieuwe Aandelen van EUR 84.325.400,00 en de kapitaalverhoging van EUR 58.710.898,28 wordt toegewezen aan uitgiftepremies, zijnde EUR 25.614.501,72 (zoals hierboven vermeld).

In 2016 zal het kapitaal en de uitgiftepremies worden verhoogd naar aanleiding van de fusie door overname van Devimmo NV op 1 maart 2016 en de fusie door overname van CPG CVBA op 1 augustus 2016.

- **Reserves**

Volgend op de toelating tot de verhandeling van de Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels, zal de Vennootschap overgaan tot het afsluiten van het eerste boekjaar op 31 december 2015, met de intentie om de op dat moment geleden verliezen aan te zuiveren: de kosten die gepaard gaan met het verkrijgen van het statuut van GVV en het Aanbod, zullen enerzijds aangezuiverd worden via het operationeel resultaat van het boekjaar 2015 en anderzijds via een vermindering van de reserve aangelegd bij het Aanbod (zie *Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus*).

De vooropgestelde resultaatsbestemming van het eerste boekjaar dat afsluit op 31 december 2015 is als volgt (afgerond):

Netto resultaat: EUR 1.205.000 verlies

- Toevoeging van het "ander portefeuilleresultaat" aan de "reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed": EUR -482.000
- Toevoeging van de "variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" aan de "reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed": EUR -747.000
- Toevoeging aan het overgedragen resultaat voor het saldo, zijnde het netto resultaat excl. het resultaat op de portefeuille: EUR 25.000

Vervolgens wordt er een herclassificatie gedaan binnen het eigen vermogen vanuit de "reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed" naar de "reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" voor een bedrag van EUR 7.025.000 met als doel op deze reserve steeds het verschil tussen de Waarde Vrij Op Naam en de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen te presenteren. Hierdoor evolueert de "reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed" van EUR -1.229.000 naar EUR 5.796.000.

Vervolgens wordt vooropgesteld om enerzijds het overgedragen resultaat en anderzijds de reserve voor voorzienbare verliezen, aangelegd bij het Aanbod, aan te wenden tot aanzuivering van de kosten gepaard gaande met het bekomen van het statuut van GVV en het Aanbod, met name als volgt:

Kosten gepaard gaande met het bekomen van het statuut van GVV en het Aanbod de accreditatie en de IPO:	EUR 6.961.000
Aangezuiverd door middel van	
• Overgedragen resultaat:	EUR -25.000
• Gebruik reserve gevormd naar aanleiding van de kapitaalvermindering:	EUR - 6.936.000

Saldo: EUR 0

Aldus evolueert het overgedragen resultaat en de reserve voor voorzienbare verliezen als volgt naar aanleiding van de resultaatsbestemming van het boekjaar dat afsluit op 31 december 2015:

Overgedragen resultaat:	EUR 25.000
Aanzuivering van kosten gepaard gaande met het bekomen van het statuut van GVV en het Aanbod:	EUR - 25.000

Saldo: EUR 0

Reserve gevormd n.a.v. de kapitaalvermindering:	EUR 6.961.000
Aanzuivering van kosten gepaard gaande met het bekomen van het statuut van GVV en het Aanbod:	EUR - 6.936.000

Saldo: EUR 25.000

Een beperkte onbeschikbare reserve van EUR 25.000 blijft uitstaan na de resultaatsbestemming.

d. Verplichtingen

- **Langlopende financiële schulden bij kredietinstellingen**

Dit betreft de bankleningen die de Vennootschap ten bedrage van EUR 110.000.000 in totaal zal afsluiten met twee kredietverstrekkers, namelijk ING België NV (EUR 66.000.000) en Belfius Bank NV (EUR 44.000.000):

- Een langlopend krediet, type *bullet* leningen die op eindvervaldag dienen te worden hernieuwd. De kosten voor het contracteren van dit krediet (zoals *upfront fees* en kosten van vrijgave van hypotheek) werden op basis van afgesloten *termsheets* met de kredietinstellingen ingeschat. Conform IFRS worden deze kosten over de duurtijd van de lening ten laste van het resultaat genomen, behalve de *commitment fee* die ten laste van het resultaat genomen wordt in functie van het niet opgenomen bedrag. De nog niet in het resultaat genomen kosten worden in mindering van het leningsbedrag geboekt;
- Een *straight loan* waarvan het uitstaande saldo afneemt door middel van de beschikbare liquide middelen gegenereerd door het resultaat van het boekjaar en terug toeneemt n.a.v. de uitbetaling van dividenden.

Meer bepaald evolueert het bedrag van de *bullet loans* en *straight loan* samen als volgt:

- Een toename van EUR 78.957.000 per 31 december 2015 naar EUR 91.191.000 per 31 december 2016, in hoofdzaak te verklaren door :
 - het opnemen van schulden ter financiering van project Voskenslaan 58 (Gent) (EUR 8.214.000) en uitbreiding Bondgenotenlaan 74 (Leuven) (EUR 2.100.000);
 - het betalen van de exit taks n.a.v. de Zusterfusies en Overnamefusies (ingeschat op EUR 5.895.000) en de fusies door overname van Devimmo NV en CPG CVBA (samen ingeschat op EUR 1.350.000);
 - Het operationeel uitkeerbaar resultaat van 2016 (EUR 5.519.000).
- Een toename van EUR 91.191.000 per 31 december 2016 naar EUR 92.107.000 per 31 december 2017, in hoofdzaak te verklaren door:
 - Het betalen van de exit taks n.a.v. de fusies door overname van Karibu Invest BVBA, Kwartma BVBA, en Retail Design BVBA (ingeschat op EUR 2.003.000);
 - Het operationeel uitkeerbaar resultaat van 2017 (EUR 6.494.000) en de uitkering van het dividend over 2016 (EUR 5.519.000).

Noteer dat in de mate dat de bijkomende registratierechten (zoals toegelicht in *Hoofdstuk 2.1.4.6 van dit Prospectus*) van EUR 1.144.000 nog niet betaald zouden zijn op 31 december 2015, deze als kortlopende schuld op de balans blijven staan en derhalve de financiële schuldpositie met hetzelfde bedrag zal verlagen.

- **Uitgestelde belastingen – exit tax**

De exit tax, onder meer verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV wordt overgenomen bij fusie, wordt berekend als 16,995% op het verschil tussen de Waarde Kosten Koper en de fiscale boekwaarde van het vastgoed gehouden door deze vennootschappen, na aftrek van nog te verrekenen fiscale activa zoals (o.m.) overgedragen fiscale verliezen. Er wordt gewerkt met de hypothese dat deze exit taks schuld betaald zal worden 4 maanden na fusiedatum.

- **Uitgestelde belastingen – andere**

Dit betreft een uitgestelde belastinglatentie op het vastgoed aangehouden in Nederland (*cf. supra*).

- **Andere kortlopende verplichtingen**

Dit betreft ontvangen huurwaarborgen. Deze worden bepaald op basis van de verwachte huurinkomsten (2 maanden huur) verhoogd met 50 EUR per kamer.

- **Overlopende rekeningen – andere**

Dit betreft schulden aan huurders als gevolg van vooruitbetaalde huurgelden en ontvangen forfaits ter dekking van kosten van verwarming, elektriciteit, internet en water zoals beschreven bij de algemene assumpties.



Kipdorpvest
LEUVEN

12.3

PROJECTIES VAN DE RESULTATENREKENING EN DE BALANS VOOR DE BOEKJAREN 2015, 2016, 2017 EN 2018

12.3.1 RESULTATENREKENING VOOR DE BOEKJAREN 2015, 2016, 2017 EN 2018

Onderstaande cijfers zijn opgesteld conform het GVV-KB en in duizenden EUR.

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
(+) Huurinkomsten	568	11.020	12.223	12.345
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren				
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-1	-22	-24	-25
Netto Huurresultaat	567	10.998	12.199	12.321
(+) Recuperatie van vastgoedkosten				
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	18	1.187	1.316	1.330
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur				
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-25	-1.556	-1.848	-1.867
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven				
Vastgoedresultaat	561	10.629	11.667	11.784
(-) Technische kosten	-67	-887	-903	-912
(-) Commerciële kosten	-17	-215	-218	-218

(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen				
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-20	-319	-328	-331
Andere vastgoedkosten				
Vastgoedkosten	-104	-1.421	-1.449	-1.461
Operationeel vastgoedresultaat	456	9.208	10.218	10.323
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-120	-1.709	-1.846	-1.870
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-184	98	98	98
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	153	7.597	8.470	8.550
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen				
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa				
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-747	1.707		
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	-482			
Operationeel resultaat	-1.077	9.303	8.470	8.550
(+) Financiële opbrengsten				
(-) Netto interestkosten	-96	-1.680	-1.709	-1.699
(-) Andere financiële kosten				
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Financieel resultaat	-96	-1.680	-1.709	-1.699
Resultaat voor belastingen	-1.173	7.624	6.762	6.851
(+/-) Vennootschapsbelasting	-26	-301	-225	-229
(+/-) Exit tax	-7	-97	-43	-43
Belastingen	-33	-398	-268	-272
Netto resultaat	-1.205	7.226	6.494	6.579
Toelichting				
Operationeel uitkeerbaar resultaat	25	5.519	6.494	6.579
Resultaat van de portefeuille	-1.230	1.707	-	-

12.3.2 BALANS VOOR DE BOEKJAREN 2015, 2016, 2017 EN 2018

Onderstaande cijfers zijn opgesteld conform het GVV-KB en in duizenden EUR.

Activa	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Vaste Activa	196.251	218.218	218.189	218.161
Vastgoedbeleggingen	196.054	218.049	218.049	218.049
Andere materiële vaste activa	198	169	140	112
Vlottende Activa	588	710	723	1.251
Handelsvorderingen	28	50	51	51
Belastingvorderingen en andere vlottende activa				
Kas en kasequivalenten	560	660	672	1.200
Totaal Activa	196.839	218.928	218.913	219.412

Passiva	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Eigen Vermogen	107.691	122.558	123.533	124.531
A Kapitaal	76.321	88.783	88.783	88.783
Geplaatst kapitaal (na kapitaalvermind. tot vorming onbeschikbare reserve)	83.282	88.783	88.783	88.783
Kosten kapitaalverhoging	-6.961			
B Uitgiftepremie	25.614	27.754	27.754	27.754
C Reserves	6.961	-1.205	502	1.415
b Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		5.796	7.874	7.874
c Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-7.025	-7.397	-7.397
m Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	6.961	25	25	25
n Overgedragen resultaten van vorige boekjaren				913
D Nettoresultaat van het boekjaar	-1.205	7.226	6.494	6.579
E Minderheidsbelangen				

Verplichtingen	89.148	96.370	95.380	94.881
I Langlopende verplichtingen	72.982	89.663	91.753	91.840
B Langlopende financiële schulden	70.845	89.432	91.479	91.523
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.137	231	274	317
a Exit tax	1.951			
b Andere	186	231	274	317
II Kortlopende verplichtingen	16.166	6.707	3.627	3.041
B Kortlopende financiële schulden	8.112	1.759	628	
D Handelsschulden en andere kortlopende	5.984	2.213	223	225
a Exit tax	5.895	2.003		
b Andere	88	210	223	225
E Andere kortlopende verplichtingen	1.555	2.170	2.190	2.211
F Overlopende rekeningen	515	566	585	604
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	196.839	218.928	218.913	219.412

12.3.3 VOOROPGESTELD DIVIDEND

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform artikel 13 § 1, zesde lid van het GVV-KB en Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB. Ingevolge de Aandelenovernames zoals beschreven in *Hoofdstuk 7.2.3.5 van dit Prospectus*, zal de Vennootschap op Datum van Voltooiing van het Aanbod drie dochtervennootschappen hebben die 100% worden aangehouden door de Vennootschap, met name Karibu Invest BVBA, Kwartma BVBA en Retail Design BVBA. Er wordt aangenomen dat deze vennootschappen door middel van fusie overgenomen worden op 15 december 2016. Naar aanleiding van deze fusie is het resultaat van deze dochtervennootschappen voor de periode vanaf verwerving door de Vennootschap tot fusiedatum gerealiseerd in hoofde van de Vennootschap en wordt dit resultaat bij fusie als volgt verwerkt in het eigen vermogen van de Vennootschap:

- Het operationeel uitkeerbaar resultaat wordt toegewezen aan het (overgedragen) resultaat;
- De variatie in de reële waarde van het vastgoed wordt toegewezen aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed.

Vervolgens wordt het bedrag dat vatbaar is voor uitkering als volgt bepaald (in duizenden EUR):

	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Netto resultaat	7.226	6.494	6.579
Aan te passen niet - kasstroomverrichtingen			
Afschrijvingen	29	29	29
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.707		
Toename in uitgestelde belastingen op vastgoed aangehouden door de Nederlandse vaste inrichting	44	43	43
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	5.592	6.566	6.651
Niet uitkeerbaar volgend op de bepalingen van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	-73	-	-
Uitkeerbaar resultaat	5.519	6.566	6.651
Vooropgesteld dividend	5.519	5.581	5.653
Uitkeringspercentage	100%	85%	85%

De verwachte dividendrendementen (op basis van een payout van 100 % over 2016 en 85% over 2017 en 2018) bedragen op basis van bovenstaande projecties:

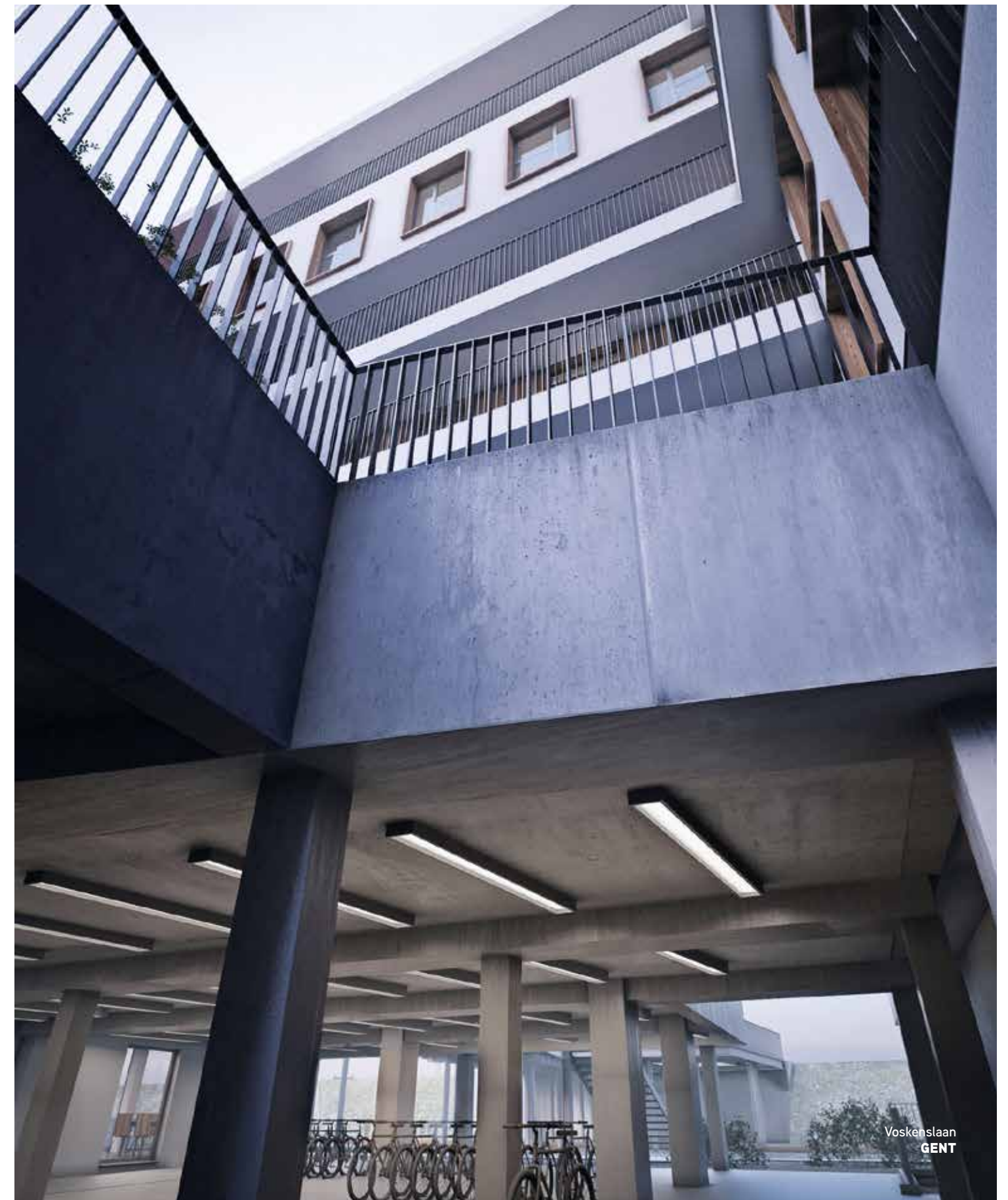
	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Brutorendement op geïnvesteerd kapitaal	4,54%	4,52%	4,58%
Nettorendement op geïnvesteerd kapitaal	3,31%	3,30%	3,34%
Brutorendement op nettoactiefwaarde	4,50%	4,52%	4,54%
Nettorendement op nettoactiefwaarde	3,28%	3,30%	3,31%

12.3.4 KASSTROOMOVERZICHT VOOR DE BOEKJAREN 2015, 2016, 2017 EN 2018

Onderstaande cijfers zijn in duizenden EUR.

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Kas en kasequivalenten begin periode		560	660	673
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	612	5.839	6.642	6.716
Operationeel Resultaat	153	7.597	8.470	8.550
Betaalde intresten en bankkosten	-83	-1.563	-1.621	-1.614
Vennootschapsbelasting	26	301	225	229
Andere niet-operationele elementen	13	117	87	85
Aanpassing van de winst voor transacties voor niet-kasstroomverrichtingen	6	73	73	73
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	575	150	32	21
Beweging van activa:	-28	-22	-1	-1
- Handelsvorderingen	-28	-22	-1	-1
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa				
- Overlopende rekeningen				
Beweging van verplichtingen:	603	172	33	21
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	88	122	13	2
- Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)				
- Overlopende rekeningen	515	50	19	19
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-37.056	-17.360	-2.003	
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	-15.796			
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	-20.801			
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		-10.114		
Betaling exit taks en overdrachtsbelasting	-260	-7.246	-2.003	
Investerings in overige materiële activa	-200			

3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	37.004	11.621	-4.626	-6.188
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen	84.325			
Betaling van IPO gerelateerde kosten	-6.961			
Terugbetaling / (Opname) van straight loan	8.112	-6.354	-1.131	-628
Opname van nieuwe leningen	70.841	18.543	2.003	
Terugbetaling van bestaande leningen bij overname	-120.869	-1.183		
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	1.555	615	21	21
Betaling van dividenden			-5.519	-5.581
Kas en kasequivalenten einde periode	560	660	673	1.200



12.4

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS INZAKE DE WINSTPROGNOSE

ASSURANCE VERSLAG VAN DE BEDRIJFSREVISOR/DE COMMISSARIS OVER DE ANALYSE VAN DE TOEKOMSTGERICHTE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR OPNAME IN HET PROSPECTUS

Op uw verzoek en in toepassing van artikel 13.2 van Bijlage I bij de EG Verordening nr. 809/2004 hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de toekomstgerichte financiële informatie van de vennootschap Xior Student Housing NV ("de Vennootschap"), opgenomen in Hoofdstuk 12, paragrafen 12.3.1 tot 12.3.2 van het Prospectus opgesteld met betrekking tot de openbare aanbieder in België en private plaatsing in de Europese Economische ruimte van nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld en tot verkoop van 140 450 bestaande aandelen, ten belope van minimum 75 000 000 EUR en maximum 87 836 650 EUR en aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de aandelen van de Vennootschap op de gereguleerde markt Euronext Brussels (ISIN-code BE0974288202) (hierna "het Prospectus").

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

In toepassing van de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 is de Raad van Bestuur van de Vennootschap 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, paragrafen 12.1 tot 12.2 van het Prospectus (de "Criteria").

Verantwoordelijkheden van de Bedrijfsrevisor/Commissaris

De Bedrijfsrevisor/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 Raad van Bestuur is samengesteld.

Voor de boekjaren eindigend per 31 december 2015, 2016, 2017 en 2018 hebben wij daartoe de toekomstgerichte financiële informatie van de Vennootschap, 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 financiële 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 paragrafen 12.1 en 12.2 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 artikel 13.2. van Bijlage I 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.

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 we van mening dat de toekomstgerichte financiële informatie op 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 makend 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.

Sint-Stevens-Woluwe, 24 november 2015

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba

Bedrijfsrevisor/Commissaris van Xior Student Housing NV
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor



DAWN

Kipdorpvest
ANTWERPEN

13

Referentie- aandeelhouders



13.1

LIJST VAN DE REFERENTIE-AANDEELHOUDERS

Voor de toepassing van de regels met betrekking tot de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen (en in het bijzonder de Wet van 2 mei 2007 en het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, zie *Hoofdstuk 7.4.7 van dit Prospectus*) heeft de Vennootschap geen bijkomende statutaire drempel ingevoerd en is de wettelijke drempel van (meervouden van) 5% van toepassing.

Onderstaande tabellen geven, naar best weten van de Vennootschap, een overzicht van de aandeelhouders die meer dan 5% van de Aandelen (zullen) aanhouden, respectievelijk op (i) Datum van dit Prospectus en (ii) op Datum van Voltooiing van het Aanbod, na de realisatie van de Zusterfusies, de Aandeleninbreng en de Overnamefusies (zie *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus*) en na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen ingevolge de kapitaalverhoging beneden fractiewaarde in geld:

i. Op Datum van dit Prospectus:

Aandelehouder	%	Aantal aandelen
Aloxe NV	100%	42.500

ii. Op Datum van Voltooiing van het Aanbod:

Aandelehouder	Scenario 1 Aanbod ten belope van EUR 87.836.650		Scenario 2 Aanbod ten belope van EUR 75.000.000	
	%	Aantal aandelen	%	Aantal aandelen
Aloxe NV	23,06%	1.066.842	25,94%	1.066.842
Geblokkeerde Aandelen (excl. Aloxe) ²⁰	1,61%	74.472	1,81%	74.472
Publiek (free float)	75,33%	3.485.466	72,25%	2.972.000
Totaal	100%	4.626.780	100%	4.113.314

²⁰ Dit zijn de Overnamefusiepartijen (voor het deel van de Bestaande Aandelen dat zij niet verkopen), de minderheidsaandelehouder van Xior NL die (naast dan Aloxe NV) Aandelen verwerft ten gevolge van de Aandeleninbreng, alsook de personen die een vaste inschrijvingsverbintenis zijn aangegaan.

13.2

STEMRECHTEN VAN DE AANDEELHOUDERS

Het kapitaal van de Vennootschap bedraagt per Datum van het Prospectus 2015 EUR 1.250.000 en wordt vertegenwoordigd door 42.500 volledig volgestorte gewone aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen geeft recht op één stem op de Algemene Vergadering. In geval van een kapitaalverhoging in de Vennootschap genieten de bestaande Aandelhouders van een voorkeurrecht (zie *Hoofdstuk 6.1.4.4 van Prospectus*).

Onverminderd volgende paragraaf, zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders.

Aloxe NV heeft het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de Vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de Vennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving.

In het kader van de kapitaalverhoging waarvan de verwezenlijking zal worden vastgesteld op Datum van Voltooiing van het Aanbod (zie *Hoofdstuk 6.2.1 van dit Prospectus*), hebben de bestaande Aandelhouders er zich expliciet en onherroepelijk toe verbonden afstand te doen van hun voorkeurrecht (zie *Hoofdstuk 6.2.4 van dit Prospectus*).

13.3

CONTROLE OVER DE VENNOOTSCHAP

Op Datum van dit Prospectus wordt de Vennootschap gecontroleerd door de Promotor, Aloxe NV die rechtstreeks 42.500 Aandelen aanhoudt in de Vennootschap, wat overeenstemt met een aandelenparticipatie van 100%.

Onder voorbehoud van de realisatie van de Opschortende Voorwaarde, zal de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap wijzigen, en zal op Datum van Voltooiing van het Aanbod Aloxe NV, afhankelijk van de omvang van het Aanbod, tussen 23,06% en 25,94% van de Aandelen bezitten.



Vlamingenstraat
LEUVEN

14

Transacties met verbonden partijen

14.1.1.1 ACQUISITIES DOOR DE VENNOOTSCHAP IN HET KADER VAN DE SAMENSTELLING VAN DE GLOBALE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 9.4.7 van dit Prospectus* (Belangenconflicten) en *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus* (Samenstelling van het vermogen van de Vennootschap). In het kader van deze acquisities waarbij de Promotor, Aloxe NV, optreedt als inbrengende partij, worden tevens bepaalde waarborgen en garanties verschaft door Aloxe NV.

14.1.1.2 VERKOOP VAN HET PAND GELEGEN TE VIADUCTDAM 104, 2060 ANTWERPEN

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod, zal de Vennootschap overgaan tot de aankoop van het pand gelegen te Viaductdam 104, 2060 Antwerpen, eigendom van de heer Yves Teunissen, de broer van Christian Teunissen. Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 7.2.3 van dit Prospectus* (Samenstelling van het vermogen van de Vennootschap).

14.1.1.3 MOGELIJKE ACQUISITIE DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN STUBIS BVBA

De Vennootschap zal op basis van een optieovereenkomst het recht hebben om tussen september 2016 en januari 2017 100% van de aandelen in Stubis BVBA te verwerven, eigenaar van de tréfonds van Kipdorpevest 49, 2000 Antwerpen, aan een prijs (van tenminste 1 euro) die rekening houdt met de Reële Waarde van de tréfonds op het ogenblik van het lichten van de optie. Stubis BVBA wordt op heden gecontroleerd door de heer Ben Van Loo, die tevens een deelneming aanhoudt in de Promotor. De heer Van Loo beschikt uit hoofde van de optieovereenkomst tevens over het recht gedurende een periode van 4 maanden na het verstrijken van de aankoopoptie van de Vennootschap om 100% van de aandelen in Stubis BVBA over te dragen aan de Vennootschap, tegen dezelfde modaliteiten.

14.1.1.4 RENDEMENTSGARANTIE EN HUURGARANTIES

In het kader van de Zusterfusie met H-Building (eigenaar van het in aanbouw zijnde pand gelegen te Voskenslaan 58), wordt door Aloxe NV een rendementsgarantie verstrekt (zie *Hoofdstuk 12.2.2.1 van dit Prospectus*), wat uiteraard in het belang is van de Vennootschap.

Bovendien wordt in het kader van de verwerving van het pand gelegen te Brusselsepoortstraat 89, 9000 Gent en Wycker Grachtstraat 2 - 2A (Maastricht, Nederland) door Aloxe NV een huurgarantie verstrekt (zie *Hoofdstuk 12.2.2.1 van dit Prospectus*), wat uiteraard in eveneens in het belang is van de Vennootschap.

14.1.1.5 INTRAGROEPSLENINGEN

In het verleden werden tussen diverse groepsvennootschappen leningen afgesloten, in lijn met gebruikelijke marktpraktijken en aan marktconforme voorwaarden voor dergelijke leningen.

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod, zullen alle intragroepsleningen tussen de Vennootschap (als schuldenaar, mede ingevolg de Zusterfusies) (voorafgegaan door de Moeder-dochterfusie) en Aloxe NV als schuldeiser (die op Datum van Voltooiing van het Aanbod ca. EUR 6,8 miljoen zullen bedragen), worden terugbetaald aan Aloxe NV en zullen tevens eventuele openstaande vorderingen in rekening-courant worden aangezuiverd.

14.1.1.6 MANAGEMENTOVEREENKOMST CEO EN CFO

Zie *Hoofdstuk 9.4.7.2 van dit Prospectus*.

14.1.1.7 AANDEELHOUDERSOVEREENKOMSTEN

Momenteel is de Vennootschap niet op de hoogte van het bestaan van enige aandeelhoudersovereenkomst tussen de bestaande Aandeelhouders met betrekking tot de Vennootschap.







15

Belangrijkste
contracten

15.1

HET PROJECT GELEGEN TE GENT, VOSKENS LAAN

H-Building BVBA heeft op 14 januari 2015 vanwege de vzw Redemptoristen Vlaanderen een opstalrecht en een optie tot aankoop verworven op een grond gelegen aan de Voskenslaan te Gent. H-Building bouwt een studentenhuysvestingscomplex op deze grond. De oplevering wordt voorzien voor aanvang van het academiejaar 2016-2017. Het opstalrecht en de aankoopoptie liepen volgens akte van 14 januari 2015 af op 15 juni 2015 maar partijen hebben deze eerst stilzwijgend en vervolgens met notariële akte van 30 oktober 2015 verlengd. Op 30 oktober 2015 werd eveneens een onderhandse aankoopovereenkomst gesloten, waarbij H-Building de grond in volle eigendom verwerft mits Waterwegen en Zeekanalen zijn voorkooprecht niet zal uitoefenen. Hiermee werd de aankoopoptie uitgeoefend. Strikt formeel beschikt Waterwegen en Zeekanalen over een termijn van 60 dagen vanaf de kennisgeving om zijn voorkooprecht uit te oefenen, doch de Vennootschap gaat ervan uit dat een vervroegde afstand zal worden bekomen die zal toelaten om de notariële akte van aankoop, die de eigendoms-overdacht zal bewerkstelligen, te verlijden voor de Datum van Voltooiing van het Aanbod.

De aankoop gebeurt mits een prijs van EUR 7.500.000 (voorschot van EUR 375.000), met een prijs-supplement van EUR 1.300.000 indien voor 30 september 2016 een huurgarantie wordt verleend door een onderwijsinstelling. Omtrent deze huurgarantie lopen actueel onderhandelingen, waarvoor een positieve uitkomst wordt verwacht.

Mits deze huurgarantie zou de investeringsprijs in het project kunnen zakken, doordat mogelijk gebruik zal kunnen gemaakt worden van een verlaagd BTW-tarief van 12%. De aanvraag daartoe is bij de fiscale administratie ingediend. Bij de budgettering werd rekening gehouden met 21% BTW. Bijzondere voorwaarden omvatten de vestiging van een eeuwigdurende en kosteloze erfdiensbaarheid (recht van doorgang voor ondergrondse parking) en gedwongen medeëigendom voor ondergrondse parking en toegangsweg en bepalingen rond groenzones, vista's en reglementen.

15.2

VASTGOEDEXPERTISE- OVEREENKOMSTEN TUSSEN DE VENNOOTSCHAP EN DE VASTGOEDDESKUNDIGE

Wij verwijzen naar *Hoofdstuk 8.5.1 van dit Prospectus* waar een beschrijving wordt gegeven van de vastgoedexpertise-overeenkomst die tussen de Vennootschap en de Vastgoeddeskundigen werd afgesloten.

15.3

FINANCIERINGS- OVEREENKOMSTEN

Wij verwijzen naar *Hoofdstuk 7.2.3.8.2 van dit Prospectus* waar een beschrijving wordt gegeven van de financieringsovereenkomsten die door de Vennootschap werden afgesloten.

DE EMITTENT

Xior Student Housing NV
Openbare GVV naar Belgisch recht
Mechelsesteenweg 34 bus 108
2018 Antwerpen

COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP

PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA
Woluwedal 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP

Eubelius CVBA
Louizalaan 99
1050 Brussel

FINANCIEEL ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA
Berkenlaan 8b
1831 Diegem

PLAATSINGSSYNDICAAT**JOINT GLOBAL COORDINATORS & JOINT BOOKRUNNERS**

Bank Degroof Petercam NV
Nijverheidsstraat 44
1040 Brussel

ING België NV
Marnixlaan 24
1000 Brussel

JURIDISCH ADVISEUR VAN HET SYNDICAAT

Laga CVBA
Berkenlaan 8A
1831 Diegem

Xior Student Housing NV
Openbare GVV naar Belgisch recht,
Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen,

Ondernemingsnummer 0547.972.794
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen

