



QUARES

STUDENT HOUSING



Informatienota
Converteerbare
Obligaties

3-10-2020

QUARES STUDENT HOUSING NV
Naamloze vennootschap
naar Belgisch recht
Museumstraat 50, 2000 Antwerpen
Ondernemingsnummer: BE 0518.932.083
(RPR Antwerpen – afdeling Antwerpen)

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN CONVERTEERBARE OBLIGATIES
(de "Converteerbare Obligaties")
DOOR QUARES STUDENT HOUSING NV**

Dit document is opgesteld door Quares Student Housing NV (de "Emittent")

***DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH GOEDGEKEURD DOOR DE
AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.***

3 oktober 2020

***WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO OM ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE
VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.***

***DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE
PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU
WENSEN***

Deel I. - Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieder.

Algemeen: Elke belegging in de Converteerbare Obligaties houdt belangrijke risico's in. De Emittent is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren de voornaamste risico's zijn eigen aan hetzij de Emittent, hetzij de sector waarin zij reeds actief is of beoogt actief te zijn en die aldus een invloed kunnen uitoefenen op het vermogen van de Emittent om de verplichtingen, die zij zou aangaan in het kader van de voorgenomen uitgifte van de obligaties, jegens de beleggers na te komen.

Al deze factoren zijn niet voorzienbare, of althans niet-volledig voorzienbare omstandigheden die zich al dan niet kunnen voordoen. De Emittent is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren een weergave zijn van de voornaamste risico's en onzekerheden die, op datum van deze informatienota, relevant worden geacht in het kader van een belegging in de Converteerbare Obligaties. Met dien verstande dat er nog andere risico's bestaan die op basis van de op dit ogenblik beschikbare informatie door de Emittent niet als belangrijke risico's worden beschouwd of die zij op dit ogenblik niet kan voorzien. De volgorde waarin de risico's besproken worden, is niet noodzakelijk een weergave van de waarschijnlijkheid waarmee ze zich kunnen voordoen noch van de omvang van hun mogelijke invloed op de Emittent. Beleggers moeten zorgvuldig overwegen of een belegging in de aangeboden Converteerbare Obligaties voor hen geschikt is in het licht van de informatie opgenomen in deze informatienota en hun persoonlijke omstandigheden. Bovendien dienen potentiële beleggers hun financiële, juridische en fiscale adviseurs te raadplegen om de risico's die gepaard gaan met een belegging in de aangeboden Converteerbare Obligaties zorgvuldig te beoordelen.

1.1 Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling of sector

- Risico's verbonden aan vraag en aanbod in de markt van studentenhuisvesting: De inkomsten van de Emittent en de waarde van haar vastgoedportefeuille zijn gerelateerd aan vastgoed dat specifiek gericht is op studentenhuisvesting. Het niveau van de huurprijzen en de waardering van studentenvastgoed worden sterk beïnvloed door zowel de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in dit subsegment van de vastgoedmarkt. De vraag naar studentenhuisvesting kan sterk negatief worden beïnvloed door een eventuele terugval in studentenpopulaties, al dan niet afhankelijk van het onderwijsaanbod en/of de (blijvende) aanwezigheid en kwaliteit van onderwijsinstellingen, of door de toename van onlineopleidingen, eventuele financiële overheidssteun aan studenten of verhoging van de inschrijvingsgelden door onderwijsinstellingen. Een dergelijke terugval in de vraag naar studentenhuisvesting zal zich bij de hernieuwing van de huurovereenkomsten met bestaande huurders of het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten vertalen in een lagere vraag, waardoor de bezettingsgraad en/of de huurprijzen zouden kunnen dalen, hetgeen een rechtstreeks negatief gevolg zou hebben op de inkomsten van de Emittent, en onrechtstreeks op de waarde van het vastgoed dat de Emittent in portefeuille houdt.
- Risico's verbonden aan de economische conjunctuur: De waarde van vastgoedbeleggingen en het bedrag van de huurinkomsten worden beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. Een achteruitgang van de voornaamste Belgische macro-economische indicatoren geeft aanleiding tot een lagere economische activiteit, die onder meer kan leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed dat de Emittent in portefeuille houdt en/of tot financiële moeilijkheden van één of meerdere huurders van de Emittent of het niet tijdig betalen van huurgelden door één of meerdere huurders van de Emittent. Aldus zou de verslechtering van de voornaamste Belgische macro-economische indicatoren een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de operationele activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van de Emittent.
- Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel: Het niveau van de huurprijzen en de waardering van vastgoed worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. Belangrijke risico's waaraan de Emittent als operationele vennootschap dienaangaande is blootgesteld houden onder meer verband met (i) de mogelijkheden om vastgoed tegen gunstige voorwaarden te verwerven, (ii) de bezettingsgraad, (iii) de mogelijkheden om bij nieuwe huurcontracten of bij de hernieuwing van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van haar vastgoedportefeuille te handhaven, (iv) het eventueel overaanbod op een bepaalde lokale vastgoedmarkt en (v) het risico op minderwaarden bij eventuele verkopen. De mogelijkheden om vastgoed tegen gunstige voorwaarden te verwerven zijn de laatste jaren echter in toenemende mate onderhevig aan een concurrentierisico.
- Impact van de COVID-19-pandemie: De versnelde verspreiding van COVID-19 heeft de overheden aangezet tot

diverse maatregelen. Op dit moment schat de Emittent de risico's en haar positie dienaangaande als volgt in:

- (i.) Huurresultaten en kosten: de eventuele impact van wanbetalingen door huurders en daarmee gepaard gaande inningskosten, kan momenteel nog niet ingeschat worden.
- (ii.) Operations: de impact op de verhuur met het starten van het academiejaar 2020-2021 is momenteel beperkt. Er kan op dit ogenblik echter nog niet worden voorspeld of en in welke mate de coronacrisis een grotere impact zal hebben op de verdere loop van het academiejaar 2020-2021 (o.a. door het omschakelen naar virtuele i.p.v. fysieke lessen, of door een uit- of afstel van internationale uitwisselingen door striktere reisbeperkingen tussen Europese landen).

De gevolgen van de COVID-19-pandemie, dewelke zouden leiden tot verstrengde maatregelen op Belgisch en Europees vlak, kunnen een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

- Inflatie- en deflatierisico: In geval van stijging van de nominale rentevoeten leidt een zwakke inflatie tot een stijging van de reële rentevoeten. Inflatie kan aldus aanleiding geven tot een toename van de financiële lasten (ingevolge de stijging van de rentevoeten) en/of een toename van de kapitalisatievoeten en kan bijgevolg een daling van investeringswaarde van de vastgoedportefeuille en een lagere intrinsieke waarde van het aandeel van de Emittent tot gevolg hebben. Indien de financiële lasten van de Emittent niet in gelijke mate dalen, kan dit een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.
- Risico's verbonden aan de vastgoedwaardering: De waardering van het vastgoed vindt plaats op basis van standaardnormen. Desalniettemin gaat een zekere subjectiviteit gepaard met de inschatting van vastgoed. Bijgevolg houdt elke waardering een bepaalde onzekerheid in. Het is echter mogelijk dat de waarderingen van het vastgoed gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand foutief of niet aangepast zouden blijken waardoor de investeringswaarde verschilt met de waarde die de Emittent kan realiseren bij de verkoop van het vastgoed.

1.2 Evoluties in de huurmarkt

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

- (i) ofwel wordt het complex verhuurd aan één huurder (meestal een huisvestingsorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool), welke het vervolgens aan studenten onderverhuurt;
 - (ii) ofwel wordt het complex rechtstreeks aan studenten, andere privépersonen, of gedeeltelijk aan winkelluitbaters of kantoorgebruikers verhuurd.
- Risico's in verband met leegstand: De Emittent is blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders vóór of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten. Daarenboven kan leegstand ontstaan door het niet geheel of slechts gedeeltelijk te kunnen (weder)verhuren van bestaande en/of nieuwe panden, het niet willen verhuren van een bepaald vastgoedobject onder een bepaald huurniveau. Het risico van (langere periodes van) leegstand neemt toe bij een neergaande conjunctuur, in welk geval men inkomsten derft, terwijl de meeste kosten verbonden aan het leegstaande vastgoed verder doorlopen. Daarnaast bestaat bovendien het risico dat bij langdurige leegstand van gebouwen een leegstandsheffing wordt geheven door de betrokken gemeentes.
 - Risico's in verband met de huuropbrengsten: Het risico dat de huuropbrengsten niet op peil kunnen worden gehouden wordt enerzijds beïnvloed door de eventuele leegstand ingevolge onder andere de korte looptijd van de huurovereenkomsten en anderzijds door de omvang 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 en van de huurder, het huurvriendelijk karakter en de duur en het marktconforme karakter van de huurovereenkomst. In het bijzonder bestaat hierbij het risico dat de Emittent geconfronteerd zou worden met een overaanbod op de huisvestingsmarkt voor studenten waarop zij actief is.
 - Risico's verbonden aan de niet-registratie van de huurovereenkomsten: De Emittent is verplicht om alle huurovereenkomsten gesloten met haar huurders te registreren (hetgeen tot nu toe steeds gebeurd is). Indien de Emittent zou nalaten om aan deze wettelijke verplichting te voldoen met betrekking tot één of meerdere door haar gesloten huurovereenkomsten beschikken de huurders hierdoor over de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen zonder naleving van enige opzegtermijn, en zonder daarvoor enige vergoeding te moeten betalen.
 - Risico van wanbetaling: De Emittent is blootgesteld aan het risico van wanbetaling door huurders. De Emittent is echter tegen dit risico deels ingedekt door huurwaarborgen, dewelke twee maanden huur bedragen. Door samen te

werken met huisvestingsorganisaties verbonden aan een universiteit of hogeschool wordt het risico van wanbetaling door de onderhuurders/studenten gedragen.

- Indexatierisico: Hoewel de huurovereenkomsten van de Emittent 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. Voor ca. 31% van de huurinkomsten (per 30 juni 2020) heeft de Emittent huurcontracten van langere termijn dan één jaar met een indexeringsclausule. Indien de effectieve indexering lager is dan de in de prognoses gehanteerde index, zal dit een ongunstige invloed hebben op de geprognosticeerde operationele activiteiten, financiële toestand en/of resultaten van de Emittent.
- Risico's verbonden aan schadegevallen en de verzekeringsdekking van de Emittent: De Emittent is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen die zich met betrekking tot de gebouwen in haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. De vastgoedportefeuille is door diverse marktconforme verzekeringen gedekt. Het is echter niet uit te sluiten dat de voorwaarden voor het inroepen van de verzekeringsdekking niet voldaan zullen zijn of dat er kosten voortvloeien uit niet verzekerde schade of schade die het plafond van de verzekeringspolis overschrijdt.
- Risico's verbonden aan de regelgeving: De Emittent dient rekening te houden met een reeks (federale, regionale en lokale) wetgevingen, onder andere met betrekking tot veiligheids- en onderhoudsnormen, fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling, en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuring van vastgoed en studentenhuusvesting, de verlenging van vergunningen waaraan de Emittent moet voldoen. Een gewijzigde toepassing en/of herinterpretatie van dergelijke regelgeving kan het rendement en de investeringswaarde van het vastgoed van de Emittent aanzienlijk negatief beïnvloeden. Verder beschouwt de Emittent dat zij een operationele vastgoedvennootschap is, en de enige bestuurder wenst dit ook zo te behouden. Indien evenwel zou blijken dat de Emittent niet als een operationele vennootschap kan worden beschouwd, bestaat het risico dat de Emittent zou worden gekwalificeerd als een AICB. Indien zou blijken dat de Emittent onder de AICB-wet valt, zal zij een vergunning dienen aan te vragen bij de FSMA. Er zou in dergelijk geval ook het risico bestaan dat de Emittent onder het toepassingsgebied van de EMIR Verordening nr. 648/2012 zou vallen, betreffende otc-derivaten, wat een aanzienlijke kost voor de Emittent met zich mee zal brengen
- Risico's verbonden aan de vennootschapsstructuur van de Emittent: De Emittent heeft de vorm van een naamloze vennootschap met enige bestuurder. Kenmerkend voor deze vennootschap is dat deze wordt bestuurd door één enkele bestuurder. De opdracht van de enige bestuurder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering op grond van wettige redenen. Daarnaast kan de enige bestuurder zelf beslissen om ontslag te nemen. Ten gevolge van dit statutaire vetorecht kan de beslissingsmacht van de algemene vergadering worden geblokkeerd, waardoor voor de Emittent noodzakelijke of nuttige beslissingen niet kunnen worden genomen. Hierdoor bestaat het risico dat de aan de aandelen verbonden stemrechten gedeeltelijk worden uitgehouden. Daarnaast kan dit de verwerving van een meerderheidsparticipatie (al dan niet naar aanleiding van een openbaar overnamebod) in het kapitaal van de Emittent zonder de medewerking van de enige bestuurder bemoeilijken.

1.3 Financiële risico's

- Risico van bankfinanciering: Teneinde haar operationele activiteiten te kunnen uitoefenen financiert de Emittent een deel van haar investeringen door middel van bankleningen. De nagestreefde schuldgraad zal hierbij maximaal 60% bedragen. Hierbij bestaat geen zekerheid dat de Emittent dergelijke bankfinancieringen kan bekomen tegen aantrekkelijke voorwaarden en dat de gemiddelde rentekost niet hoger zal oplopen dan de door de Emittent verwachte rentekost. Zo zullen de financieringsovereenkomsten gebruikelijk onderworpen zijn aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het financiële schuldenniveau van de Emittent en/of haar financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat de Emittent kan lenen. Indien de Emittent deze ratio's niet meer zou naleven, zouden de kredietinstellingen mogelijks kunnen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Emittent worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd moeten worden terugbetaald.
- Renterisico: Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de Emittent in voorkomend geval afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Emittent, wat een negatieve impact zal hebben op de resultaten van de Emittent alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.
- Risico van herfinanciering: De Emittent is ook blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval de aan haar en

haar dochtervennootschappen toegekende financieringsovereenkomsten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet of niet tijdig zouden worden vernieuwd of zouden worden opgezegd. De Emittent zal zich vóór de eindvervaldag van deze kredieten dienen te herfinancieren, hetgeen mogelijks tegen minder gunstige voorwaarden dan onder de oorspronkelijke kredieten zal plaatsvinden. Indien de Emittent of haar dochtervennootschappen er niet in slagen om zich te herfinancieren en haar vastgoedportefeuille niet verkocht kan worden tegen de vervaldatum van de financiering(en), bestaat het risico dat zij wordt blootgesteld aan een liquiditeitsrisico en niet in staat zal zijn om haar financiële schulden terug te betalen.

1.4 **Belangrijkste risico's die specifiek zijn voor de aangeboden beleggingsinstrumenten**

- Verhandelbaarheid, liquiditeits- en prijsvormingsrisico: De Converteerbare Obligaties zijn niet beursgenoteerd en er zal geen aanvraag worden ingediend tot verhandeling op een gereguleerde markt, georganiseerde of niet-georganiseerde markt. Er zal waarschijnlijk geen actieve markt ontstaan voor de Converteerbare Obligaties. De markt van de obligaties kan beperkt en weinig liquide zijn. De Converteerbare Obligaties kunnen worden overgedragen aan een andere persoon mits inachtneming van de toepasselijke gemeenrechtelijke regels en de regels van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De verkoop van de Converteerbare Obligaties kan leiden tot een minwaarde ten opzichte van de nominale waarde van de Converteerbare Obligaties daar zij zullen moeten worden verkocht aan de op dat ogenblik geldende marktprijs. De marktprijs op het moment van overdracht kan lager zijn dan de nominale waarde van de Converteerbare Obligaties ten gevolge van hun illiquiditeit, externe marktinvloeden (zoals veranderingen in de rentevoeten of volatiliteit van gelijkaardige effecten op de markt) of ten gevolge van een wijziging in de situatie van de Emittent. De Emittent verbindt er zich niet toe om een prijs voor obligatiehouders te bepalen op basis van de marktgegevens; de kans bestaat dat het onmogelijk zal zijn om de Converteerbare Obligaties vervroegd te verkopen. Er is dus een risico dat het rendement van de Converteerbare Obligaties het risico dat deze obligaties met zich meebrengt niet navenant vergoedt, met de bijkomende moeilijkheid om dit af te toetsen wegens een gebrek aan externe bronnen of benchmarks.
- Risico's verbonden aan de volgplicht: Ingevolge artikel 8 van de statuten kunnen de aandeelhouders gehouden zijn om – door toepassing van de volgplicht – hun aandelen te verkopen. Dit zal het geval zijn indien een bod van een kandidaat-koper door aandeelhouders die 50% of meer van de totaliteit van de bestaande aandelen bezitten wordt aanvaard en indien de enige bestuurder hiermee instemt (de "Exit"). Dergelijke aanvaarding creëert een volgplicht, waardoor de aandeelhouders die wensen te verkopen de andere aandeelhouders kunnen dwingen om hun aandelen mee te verkopen. Dergelijke statutaire volgplicht heeft een dubbele impact op de rechtspositie van de obligatiehouders, met name:
 - (i) Volgplicht voor reeds geconverteerde obligaties: De beleggers die inschrijven op dit Aanbod en het conversierecht onder hun verkregen Converteerbare Obligaties reeds hebben uitgeoefend op het moment van een Exit Notificatie, en derhalve aandelen hebben verkregen ten gevolge van deze conversie, kunnen in geval van een Exit verplicht worden hun aandelen mee te verkopen indien de volgende voorwaarden zijn vervuld: (i) de overige aandeelhouders die 50% of meer van de totaliteit van de bestaande aandelen bezitten gaan in op het bod van een kandidaat-koper en (ii) de enige bestuurder stemt in met de Exit. Het feit dat een dergelijke Exit aanleiding kan geven tot de verkoop van alle aandelen van de Emittent, heeft tot gevolg dat geen instemming vereist is van de aandeelhouder met een dergelijke Exit.
 - (ii) Verval van het conversierecht ten gevolge van de Exit: Indien de obligatiehouder in kennis wordt gesteld door de Emittent van een dergelijke Exit vervalt het conversierecht van de obligatiehouders. Bijgevolg, kunnen de obligatiehouders hun Converteerbare Obligaties niet meer converteren, tenzij ze de uitoefening van hun conversierecht reeds voorafgaand aan de Exit hebben aangemeld. Derhalve bestaat het risico dat bij een Exit, een essentieel element, zijnde het recht op conversie van de Converteerbare Obligaties wegvalt.
- Depositobeschermingsregeling: De Converteerbare Obligaties vallen niet onder enige wet die bescherming biedt in geval de Emittent in gebreke zou blijven de Converteerbare Obligaties terug te betalen. Meer bepaald komt het Beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten, zoals opgericht door artikel 3 van de wet van 17 december 1998 tot oprichting van een beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten en tot reorganisatie van de beschermingsregelingen voor deposito's en financiële instrumenten, niet financieel tussen in geval van het in gebreke blijven van de Emittent.
- Geen voorrang tot terugbetaling: De Converteerbare Obligaties vertegenwoordigen een niet-achtergestelde, niet-bevoorrechte, niet-gewaarborge verbintenis van de Emittent. Ingeval van faillissement of vereffening van de Emittent zullen de obligatiehouders in samenloop komen met alle gewone schuldeisers van de Emittent. Dit betekent

dat de obligatiehouders slechts na uitbetaling van deze gewaarborgde schuldeisers recht kunnen hebben op terugbetaling uit deze opbrengsten.

- ***Kredietrisico***: Het risico bestaat dat de Emittent niet in staat zal zijn om haar verbintenissen onder de Converteerbare Obligaties na te komen. De obligatiehouders zijn onderhevig aan het risico dat de Emittent gedeeltelijk of geheel in gebrek blijft om de hoofdsom terug te betalen of interest te betalen. De mogelijkheid tot terugbetaling hangt af van de toekomstige operationele resultaten en de huidige en toekomstige financiële verbintenissen van de Emittent; deze worden beïnvloed door de situatie van de markt en bedrijfseigen factoren die vaak buiten de controle van de Emittent liggen.
- ***Risico met betrekking tot schommelingen in de interestvoet***: De Converteerbare Obligaties leveren een vaste interest op tot op de vervaldag. Een stijging van interestvoeten in de markt kan derhalve de waarde en de verhandelbaarheid van de obligaties ongunstig beïnvloeden.
- ***Inflatie­risico***: Het inflatie­risico houdt verband met de toekomstige waarde van geld. Het eigenlijk rendement van een investering in de Converteerbare Obligaties wordt verminderd door inflatie. Hoe hoger de inflatievoet, hoe lager het eigenlijke rendement van de Converteerbare Obligaties zal zijn. Een belegging in de Converteerbare Obligaties met een vaste interestvoet gaat gepaard met het risico dat latere wijzigingen in de markttrente een ongunstige invloed hebben op het rendement van de belegging ten aanzien van andere mogelijke beleggingen die beschikbaar zijn op de markt.

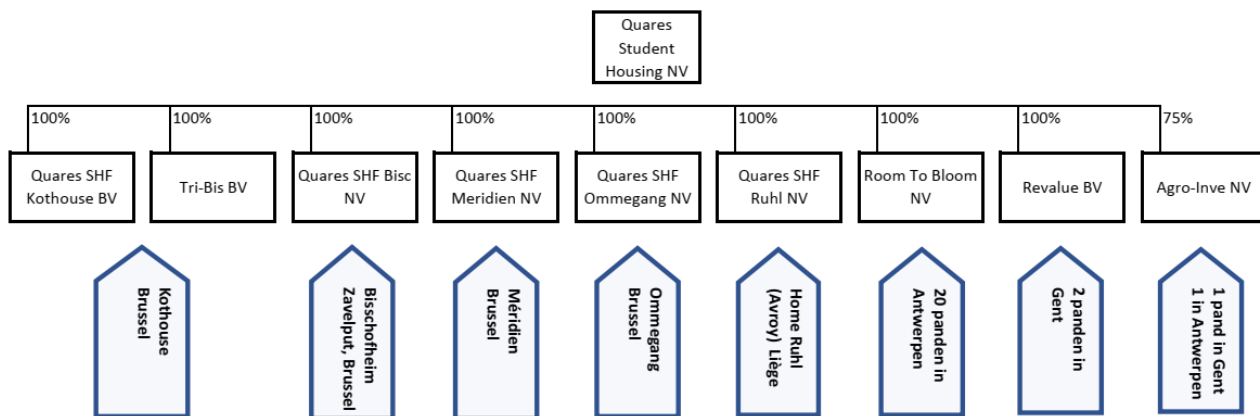
Deel II. - Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

A. **Identiteit van de uitgevende instelling**

1. **Statutaire zetel, rechtsvorm, ondernemingsnummer, land van herkomst en webadres van de uitgevende instelling**

De Emittent is Quares Student Housing NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met statutaire zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0518.932.083 (rechtspersonenregister Antwerpen – afdeling Antwerpen). De website van de Emittent is te vinden op het adres www.qshf.be.

De Emittent heeft 9 dochtervennootschappen, zijnde Quares SHF Kothouse BV, Tri-Bis BV, Quares SHF Bisc NV, Quares SHF Meridien NV, Quares SHF Ommegang NV, Quares SHF Ruhl NV, Room To Bloom NV, Revalue BV en Agro-Inve NV. De organisatorische structuur van de Emittent kan als volgt worden voorgesteld:



2. **Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling**

De Emittent is een operationele vastgoedvennootschap die een vastgoedportefeuille opbouwt die zich focust op het lange-termijn bezit en de verhuur van kwalitatieve studentenresidenties en starterflats in de belangrijkste studentensteden van België. De Emittent beoogt voornamelijk kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting voor studenten aan te bieden en beoogt haar vastgoedportefeuille voornamelijk verder op te bouwen met panden gelegen in de volgende studentensteden van België: Antwerpen, Brussel, Gent en Leuven desgevallend aangevuld met andere studentensteden. Eventuele investeringen op beperkte schaal in universiteitssteden in buurlanden worden hierbij niet uitgesloten. De uitbreiding van de vastgoedportefeuille van de Emittent zal haar toelaten om haar operationele activiteiten bestaande uit de uitbating en de terbeschikkingstelling van haar vastgoedportefeuille aan voornamelijk studenten uit te bouwen. Hierbij staat de Emittent naast de verhuur van haar vastgoedportefeuille ook in voor onder meer het onderhoud, het algemeen, financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van haar vastgoedportefeuille, en het beheer van de huurovereenkomsten met de huurders.

Op datum van deze Informatienota heeft de Emittent 29 panden in eigendom met een totale investeringswaarde van bijna 95 miljoen EUR, momenteel bestaande uit 990 kamers voor meer dan 1.100 bewoners. Bijkomend zijn er kantoorfuncties in de panden ‘Stadswaag’, ‘Van Orley’ en ‘Zavelput’, evenals een beperkt aantal winkel- en horecaruimtes in Antwerpen en Gent. In onderstaande tabel vindt men een overzicht van de vastgoedportefeuille op basis van de actuele en geschatte jaarlijkse huurstromen per 30 juni 2020. Indien er gesproken wordt over ‘yearly actual rent’ wordt de bruto jaarhuur bedoeld. De ‘ERV’ staat voor ‘Estimated Rental Value’ en betreft de door de onafhankelijke vastgoedexpert geschatte marktjaarhuur onder de assumptie van 100% bezettingsgraad.

TOTAL Portfolio	Rooms #	Yearly Actual Rent				Variance	Invest. Value	Gross Actual Yield	Gross Market Yield	"Kosten Koper" Value/ Room	ERV / Room / Month
		Actual Rent	ERV								
	#	K EUR	K EUR	K EUR	%	K EUR	%	%	€ / Room	€ / Room	
Brussels	267	1 834	1 684	150	8,9%	31 150	5,89%	5,41%	89 330	456	
Luik	146	640	595	46	7,7%	7 890	8,12%	7,54%	47 808	339	
Antwerp	366	2 080	2 061	19	0,9%	36 280	5,73%	5,68%	85 408	442	
Gent	211	1 016	1 097	-81	-7,4%	19 320	5,26%	5,68%	78 074	412	
Total	990	5 570	5 436	134	2,5%	94 640	5,89%	5,74%	79 358	424	

De ‘gross actual yield’, resp. ‘gross market yield’ is gelijk aan de deling van de ‘yearly actual rent’, resp. ‘ERV’ door de investeringswaarde (‘Invest. Value’). Deze maatstaven geven respectievelijk een beeld van het bruto actueel huurrendement en het bruto markt-huurrendement.

De ‘kosten koper’-waarde per kamer is de door de vastgoedexpert ingeschatte marktprijs per kamer exclusief registratierechten en andere overdrachtkosten.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de bezettingsgraad van de portefeuille, eveneens op 30 juni 2020.

Name	Adress	Rooms	Persons	Financial Occupancy	Operational Occupancy	Contractual info
		#	#	%	%	
Brussels		267	316	97,3%	87,3%	
Kothouse	Rue Antoine Bréart 60-62	21	26	65,1%	65,1%	Rental Risk for Quares Student Housing
Van Orley	Bisschhofheim laan 38	63	100	100,0%	82,3%	Triple net long lease with Brik
Zavelput	Zavelput 20	23	30	100,0%	97,8%	Triple net long lease with Brik
Méridien	Middagijnstraat 46	18	18	100,0%	99,1%	Rental contract with Université Saint-Louis Bruxelles
Ommegang	Ommegangstraat 2	142	142	100,0%	89,6%	Rental contract with Université Saint-Louis Bruxelles
Liege		146	157	88,6%	88,6%	
Home Ruhl	Boulevard d'Avroy 67	146	157	88,6%	88,6%	Rental Risk for Quares Student Housing
Antwerp		366	417	97,1%	97,1%	
Room To Bloom	Blindestraat 18-20-22	41	52	99,6%	99,6%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Gratiekapelstraat 2-4-6	29	37	99,6%	99,6%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Paardenmarkt 67, 70, 93, 100-102	50	55	99,2%	99,2%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Rijnpoortvest 19-23	16	17	99,0%	99,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Rodestraat 2, 15, 17-23, 31	159	183	99,2%	99,2%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Korte Sint-Annastraat 6	6	6	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Italiëlei 48	5	7	96,7%	96,7%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Stadswaag 6	32	32	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
AGRO-Inve	Paardenmarkt 10	28	28	97,0%	97,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Gent		211	211	99,7%	99,7%	
AGRO-Inve	Waarschootstraat 1	145	145	99,8%	99,8%	Rental Risk for Quares Student Housing
Revalue	Zuidstationstraat 24	47	47	99,3%	99,3%	Rental Risk for Quares Student Housing
Revalue	Oude Schaaapmarkt 1	19	19	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
TOTAL		990	1 101	96,4%	93,7%	

Het verschil tussen de 'financiële bezettingsgraad' en de 'operationele bezettingsgraad'¹ is gerelateerd aan het feit dat de Emittent lange termijnhuurcontracten heeft afgesloten met huurders 'BRIK' en 'Université Saint-Louis Bruxelles'. Deze lange termijnhuurcontracten impliceren een financiële bezettingsgraad van 100% omdat de huuropbrengsten contractueel gegarandeerd zijn. Er is met andere woorden geen huurrisico voor de Emittent.

Voor de gebouwen waar er geen sprake is van meerjarencontracten zijn de financiële en operationele bezettingsgraad gelijk aan elkaar. Bij de start van het nieuwe academiejaar 2020-2021 bedraagt de financiële bezettingsgraad circa 94%.

Investeringshorizon 2026 (Exit-strategie)

De Emittent werd in 2013 opgericht met een doelstelling van 500 kamers en een investeringshorizon tot en met 2020, eventueel verlengbaar met twee jaar. Bij de oprichting van de Emittent in 2013 was er nog geen sprake van een verregaande professionalisering in de markt in de studentenhuisvesting. Inspelend op deze trend en de bijhorende toename aan opportuniteiten op de markt en aangezien de oorspronkelijke doelstelling reeds ruim behaald werd voor het verstrijken van de initiële exit-horizon, heeft de enige bestuurder besloten om de initiële doelstelling fors bij te stellen naar 2.000 kamers. Een bijstelling van de initiële doelstelling ging dan ook gepaard met een verlenging van de investeringshorizon naar 2026. Deze nieuwe investeringshorizon van 2026 werd voorgelegd aan de aandeelhouders en goedgekeurd door een algemene vergadering in april 2017 (met een meerderheid van meer dan 99%).

3. Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling bezitten

KBC Life Residential Real Estate (10,6%), Sophie Costermans (9,8%) en Argenta Assuranties NV (8,4%) zijn de drie belangrijkste aandeelhouders op basis van het percentage stemgerechtigde aandelen. Er zijn geen andere aandeelhouders die een percentage van meer dan 5% in het kapitaal van de Emittent aanhouden.

4. Eventuele verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de in het vorige punt bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders

Ingevolge de uitgebreide verplichtingen voortvloeiende uit de operationele activiteiten van de Emittent werd een property managementovereenkomst gesloten met Quares Property Management NV (de "Property Manager") voor het technisch, facilitaire en administratieve beheer van een deel van de vastgoedportefeuille van de Emittent, waarbij de Property Manager verscheidene uitvoerende taken waarneemt en zeer beperkte beslissingsbevoegdheid heeft.

¹ De operationele bezettingsgraad wordt berekend door de breuk te nemen van het aantal werkelijk verhuurde nachten op jaarbasis en het totaal aantal verhuurbare nachten op jaarbasis.

De Emittent is op 1 maart 2013 een overeenkomst aangegaan met de Property Manager voor een periode van 8 jaar met de mogelijkheid om jaarlijks de overeenkomst op te zeggen. De totale kostprijs voor het property management bedroeg 63.569 EUR (exclusief 21% BTW) in 2019. De verloning van de Property Manager bedraagt ongeveer 1,4 % van de totale actuele huur van de Emittent. De Emittent is er van mening dat deze actuele jaarlijkse kostprijs marktconform is. De Property Manager is een met de enige bestuurder verbonden vennootschap. Deze overeenkomst wordt onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd en is afgesloten in het belang van de Emittent om de volgende redenen:

- De Property Manager heeft een vooraanstaande positie in de markt als externe vastgoedbeheerder in België. Zij werkt reeds voor vooraanstaande partijen zoals Intervest Offices & Warehouses, KBC Real Estate en Union Investment en heeft haar trackrecord op dat vlak aangetoond; en
- De Property Manager heeft een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Emittent.

Onder dezelfde overeenkomst levert de Property Manager boekhoudkundige diensten aan de Emittent en haar dochtervennootschappen. De totale kostprijs voor het company management bedroeg 33.109 EUR (exclusief 21% BTW) in 2019.

In 2014 werd het potentieel belangenconflict van de enige bestuurder bij het aangaan van deze beheersovereenkomst, voor zover als nodig, door de bijzondere algemene vergadering van de Emittent bevestigd en geratificeerd.

De Antwerpse portefeuille wordt beheerd door een team van 5 medewerkers (inclusief klusjesman) onder toezicht van Sophie Costermans, stichter van Room To Bloom NV. Op datum van deze informatienota is Sophie Costermans ook belangrijke aandeelhouder van de Emittent, met een vertegenwoordiging van ongeveer 9,8% van het aandelenkapitaal. De kostprijs voor de diensten van Sophie Costermans bedragen 120.000 EUR (exclusief 21% BTW) op jaarbasis. De verloning van Mevr. Costermans bedraagt ongeveer 5,8 % van de totale actuele huur in Antwerpen of 2,2 % van de totale actuele huur van de Emittent. Deze overeenkomst loopt ten einde op 31 december 2020.

5. Identiteit van de leden van het wettelijke bestuursorgaan van de uitgevende instelling en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur

De Emittent heeft als enige bestuurder Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV. De enige bestuurder heeft de heer Herman Du Bois aangeduid als vaste vertegenwoordiger voor de uitvoering van haar mandaat.

6. Totaalbedrag van de bezoldigingen van de bestuurders en/of gedelegeerde(n) tot het dagelijks bestuur met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen.

De enige bestuurder heeft 455.899 EUR (exclusief 21% BTW) ontvangen met betrekking tot het laatste volledige boekjaar.

7. Voor de in punt (4) bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen

Geen enkele veroordeling zoals bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen werd opgelopen door de personen bedoeld in punt 4.

8. Beschrijving van belangenconflicten

Tijdens de algemene vergadering van 24 april 2015 werd de beheersovereenkomst met Quares Property Management NV geratificeerd in het licht van een potentieel belangenconflict met de enige bestuurder (zie *supra*).

9. Identiteit van de commissaris

De commissaris van de Emittent is BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CV, met zetel te Da Vincilaan 9, bus E6, 1930 Zaventem, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0431.088.289 (rechtspersonenregister Brussel), en vertegenwoordigd door Eric Thuysbaert.

B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

1. Jaarrekeningen van de laatste twee boekjaren

Zie bijlage 3.

2. Werkkapitaal

De Emittent is van mening dat, rekening houdende met de kasmiddelen, equivalente middelen en kredietlijnen waarover zij beschikt, zij over voldoende werkkapitaal beschikt om aan haar huidige verplichtingen te voldoen en om haar behoeften voor werkkapitaal te dekken gedurende een periode van minstens 12 maanden vanaf de datum van deze informatienota.

3. Overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast

Per 30 juni 2020 bedraagt het eigen vermogen van de Emittent 33.283.000 EUR en haar financiële schuldenlast 45.075.000 EUR.

Op 30 juni 2020 bedroeg de netto financiële schuldenlast op korte en middellange termijn 43.352.000 EUR. De netto financiële schuldenlast wordt berekend door de financiële schulden op korte en op lange termijn samen te voegen en hier de banksaldi op 30 juni 2020 af te trekken.

Teneinde haar operationele activiteiten te kunnen uitoefenen financiert de Emittent een deel van haar investeringen door middel van bankleningen. Deze bankfinancieringen zijn aangegaan bij twee financiële instellingen. In onderstaande tabel vindt men een overzicht van de financiële schuld op 30 juni 2020 voor een totaalbedrag van 45.078.670 EUR.

Company	Site	Bank	Start Date	End Date	Credit Facility	Outstanding amount	Mortgage	Mortgage Mandate
QSH SHF Kothouse NV	Kothouse	ING	7/06/2011	14/06/2028	840 000	457 036	25 000	815 000
QSH SHF Bisc NV	Van Orley-Zavelput	Belfius	24/06/2014	24/09/2021	6 264 334	5 481 284	25 000	6 239 334
QSH SHF Bisc NV	Van Orley-Zavelput	Belfius	25/02/2016	24/09/2021	332 386	304 132	25 000	307 386
QSH SHF Bisc NV	Van Orley-Zavelput	Belfius	26/06/2017	24/09/2021	672 000	631 350	25 000	647 000
QSH SHF Ruhl NV	Home Ruhl	Belfius	9/01/2015	24/09/2021	3 577 500	3 201 863	25 000	3 552 500
QSH SHF Ruhl NV	Home Ruhl	Belfius	25/02/2016	24/09/2021	267 614	244 868	25 000	242 614
QSH SHF Méridien NV	Méridien	Belfius	8/02/2016	24/09/2021	690 000	631 350	25 000	665 000
QSH SHF Ommegang NV	Ommegang	Belfius	30/06/2016	24/09/2021	6 732 000	6 462 720	25 000	6 707 000
Room To Bloom NV	Room To Bloom	Belfius	29/09/2017	24/09/2021	16 500 000	13 762 860	25 000	16 475 000
Room To Bloom NV	Project Stadswaag	ING	13/08/2018	31/10/2020	4 093 600	4 093 600	25 000	4 068 600
Revalue NV	Zuidstationstraat	ING	15/12/2014	31/12/2029	4 000 000	2 732 607		
QSH NV	Revalue NV	ING	31/03/2020	24/03/2021	1 350 000	1 350 000		
QSH NV	AGRO-Inve NV	Belfius	4/07/2019	24/03/2021	5 500 000	5 500 000	25 000	5 475 000
QSH NV	QSH NV	Belfius	24/03/2014	24/03/2021	250 000	225 000	25 000	225 000
					51 069 434	45 078 670	300 000	45 419 434

4. Wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarvan de jaarrekeningen bij de onderhavige informatienota zijn toegevoegd

Er heeft zich na 31 december 2019 geen beduidende wijziging voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Emittent.

C. Uitsluitend wanneer de aanbieder en uitgevende instelling verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder: Niet van toepassing.

D. Uitsluitend wanneer de aangeboden beleggingsinstrumenten een onderliggend actief hebben: beschrijving van het onderliggende actief: Niet van toepassing.

Deel III. - Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbieding

1. Voorwaarden van de aanbieding: in voorkomend geval, het minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht; in voorkomend geval, het minimum- en/of maximumbedrag van de inschrijving per belegger

Dit openbaar aanbod is onderworpen de wet van 11 juli 2018. Er geldt een minimuminschrijving van 30.000 EUR (exclusief distributiekosten) per investeerder, zijnde 3 Converteerbare Obligaties. Er is echter geen voorwaarde met betrekking tot de maximumomvang van de orders, behoudens het totaalbedrag van het aanbod zoals onder punt 2 hieronder besproken.

2. Totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten

Maximaal 5.000.000 EUR.

3. Tijdschema van de aanbidding

De inschrijvingsperiode loopt van 3 oktober 2020 (8 uur CET) tot en met 30 november 2020 (16 uur CET), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting. De inschrijvingsperiode wordt vervroegd afgesloten indien het totale nominale bedrag (zijnde 5.000.000 EUR) volledig is ingeschreven. Bovendien kan de enige bestuurder op elk ogenblik discretionair beslissen tot een vervroegde afsluiting tijdens de inschrijvingsperiode, zonder dat dit de reeds toegewezen Converteerbare Obligaties in het gedrang brengt. Beleggers die wensen in te schrijven op Converteerbare Obligaties moeten het inschrijvingsformulier zoals opgenomen in Bijlage 2 correct ingevuld en ondertekend indienen bij of opsturen naar Quares REIM Student Housing NV, op het adres Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, of per e-mail op het e-mailadres info@qshf.be. Het indienen bij het hoofdkantoor kan gebeuren op werkdagen tijdens de werkuren. In elk geval dient het inschrijvingsformulier door de Emittent te worden ontvangen vóór 16 uur (CET) op 30 november 2020.

De inschrijvingsprijs moet binnen vijf werkdagen na de inschrijving worden betaald op de rekening van de Emittent. De betaling wordt geacht te zijn gebeurd wanneer de Emittent de betaling heeft ontvangen (valutatatum van de Emittent). De enige geaccepteerde betalingswijze voor de inschrijvingsprijs is per overschrijving of storting op het bankrekeningnummer BE67 0882 5950 3687 gehouden door de Emittent.

Allocatie van de Converteerbare Obligaties

De eerste drie Converteerbare Obligaties waarop wordt ingeschreven per belegger worden integraal toegewezen, onder voorbehoud van het totaalbedrag van 5.000.000 EUR. Indien voor meer dan drie Converteerbare Obligaties wordt ingeschreven, en in geval van overinschrijving, wordt de toewijzing *pro rata* bepaald en afgerond naar een lagere eenheid, met dien verstande dat toewijzing nooit minder dan drie Converteerbare Obligaties mag bedragen per belegger.

De datum van ontvangst van het inschrijvingsformulier wordt hierbij beschouwd als datum van inschrijving. Betalingen die zouden zijn uitgevoerd met betrekking tot de inschrijving op de Converteerbare Obligaties en die niet werden toegewezen, zullen door de Emittent worden terugbetaald in België binnen vijf werkdagen na de vervroegde afsluiting op de rekening aangeduid door de belegger in het inschrijvingsformulier. Er kan geen interest worden gevorderd op hun reeds uitgevoerde betalingen.

4. Kosten ten laste van de belegger

De Vennootschap brengt (i) een eenmalige inschrijvingskost van 1,0%, en een (ii) een administratiekost van 100 EUR bij conversie van een Converteerbare Obligatie in rekening ten laste van de belegger.

B. Redenen voor de aanbidding

1. Beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen

De ingezamelde bedragen zullen worden aangewend voor de financiering van de aankoop van panden waarvoor nu reeds intentieovereenkomsten bestaan.

2. Details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbidding tot doel heeft te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbidding al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project

De aankoopprijs van panden, waarvoor nu reeds intentieovereenkomsten bestaan, zal circa 29.000.000 EUR bedragen. De ingezamelde bedragen zijn onvoldoende om deze aankopen te financieren.

3. In voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of van het vooropgestelde project

Bovenop de ingezamelde bedragen worden tegelijk nieuwe aandelen aangeboden door de Emittent in het kader van een private plaatsing en zal de Emittent nieuwe hypothecaire kredieten afsluiten met één of meerdere financiële instellingen.

C. **Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten**

1. **Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten**

Het beleggingsinstrument is een converteerbare obligatie op naam naar Belgisch recht, uitgegeven door de Emittent. In het kader van de aanbieding beschreven in deze informatienota, geeft de Emittent maximaal 500 Converteerbare Obligaties uit, elk met een nominale waarde van 10.000 EUR, voor een maximaal totaalbedrag van 5.000.000 EUR. De Converteerbare Obligaties zijn onderworpen aan de uitgiftevoorwaarden d.d. 3 oktober 2020 (de "Uitgiftevoorwaarden"), aangehecht als Bijlage 1. De Converteerbare Obligaties zullen niet worden genoteerd en toegelaten worden op een gereguleerde markt of een MTF. De Converteerbare Obligaties geven recht op de betaling van een vaste interest die elk jaar wordt uitbetaald op de jaarlijkse verjaardag van de Converteerbare Obligatie (de "Betalingsdatum").

Conversierecht van de obligatiehouders:

Elke Converteerbare Obligatie geeft het recht aan de obligatiehouder om de conversie van zijn Converteerbare Obligatie te vragen gedurende de conversieperiode en in te schrijven op een aantal aandelen dat per geconverteerde Converteerbare Obligatie gelijk is aan het toepasselijk conversieratio. Het conversierecht kan te allen tijde worden uitgeoefend tijdens de conversieperiode, behoudens drie maanden voor de Eindvervaldag van de Converteerbare Obligatie of drie maanden voor de jaarlijkse Betalingsdatum. De conversieratio bepaalt het aantal aandelen waarop kan worden ingeschreven per Converteerbare Obligatie in geval van conversie. De conversieratio is vastgesteld op (i) 0,650 aandelen per Converteerbare Obligatie in het eerste jaar; (ii) 0,625 aandelen per Converteerbare Obligatie in het tweede jaar; en (iii) 0,600 aandelen per Converteerbare Obligatie in het derde jaar. Aangezien geen fracties van aandelen worden uitgegeven, zal het saldo van de nominale waarde van de Converteerbare Obligaties na toepassing van de conversieratio (welk niet vergoed wordt door aandelen) (het "Conversiesaldo") (na afhouding van een 100 EUR administratiekost bij conversie) in speciën worden gestort aan de obligatiehouder.

Het Conversiesaldo is gelijk aan: $[TNW] - [NA * NAV]$, waarbij:

- TNW: Totale Nominale Waarde van de Converteerbare Obligaties
- NA: Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven ten gevolge van de conversie
- NAV: netto-actief waarde van het Aandeel ("Net Asset Value") per 30 juni voorafgaande aan de Betalingsdatum.

Door de uitoefening van het conversierecht, geeft de obligatiehouder zijn instemming met het volgplichtmechanisme voorzien in de statuten van de Emittent in verband met diens aandelen. Het conversierecht vervalt van zodra een exit notificatie (*infra* gedefinieerd) wordt gegeven aan de obligatiehouders, bijgevolg kunnen ze hun Converteerbare Obligaties niet meer converteren, tenzij ze de uitoefening van hun conversierecht reeds voorafgaand aan de Exit Notificatie hebben uitgeoefend.

Overige rechten van de houders van de Converteerbare Obligaties

De houders van Converteerbare Obligaties genieten van alle rechten toegekend aan alle houders van converteerbare obligaties conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en mogen deelnemen aan elke algemene vergadering van obligatiehouders (en desgevallend, aandeelhouders) van de Emittent, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten van de Emittent.

Uitgifte van aandelen na conversie

De Emittent stelt jaarlijks (op de Betalingsdatum) de conversie vast van de Converteerbare Obligaties waarvoor het conversierecht geldig werd uitgeoefend tijdens de conversieperiode. De uitgifteprijs van een aandeel is gelijk aan de Net Asset Value per 30 juni, voorafgaand aan de Betalingsdatum te vermenigvuldigen met de conversieratio. De Net Asset Value per 30 juni wordt jaarlijks gerapporteerd door de Emittent aan de obligatiehouders.

Bij de vaststelling van de conversie op de jaarlijkse Betalingsdatum (of, desgevallend, op de Exitdatum), zal de Emittent: (i) de betreffende aandelen inschrijven in het aandelenregister op naam van de obligatiehouder; en (ii) het Conversiesaldo alsook de *pro rata* interesten (desgevallend na inhouding van de toepasselijke heffingen) aan de obligatiehouder storten. Elk aandeel geeft recht op één stem in de algemene vergadering, onder voorbehoud van de gevallen voorzien bij wet waarin het stemrecht wordt geschorst.

Elk aandeel waarop wordt ingeschreven als gevolg van de conversie van de Converteerbare Obligatie geeft aan haar

houder het recht op het volledige dividend van het boekjaar waarin de aandelen werden uitgegeven, voor zover dit dividend wordt toegekend. Hoewel geen uitkering van dividenden wordt voorzien en onder voorbehoud van hetgeen volgt zullen, indien op enig ogenblik wordt overgegaan tot de toekenning van dividenden, alle aandelen op dezelfde wijze in de resultaten van de Emittent participeren en recht geven op een gedeelte van de dividenden die zullen worden uitgekeerd. De aandelen geven geen recht op een preferent dividend.

2. Munt, benaming en, in voorkomend geval, nominale waarde

De munteenheid van de Converteerbare Obligaties is de euro (EUR). De nominale waarde van één Converteerbare Obligatie is 10.000 EUR.

3. Vervaldatum en, in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten

De vervaldatum van de Converteerbare Obligaties is de derde (3^{de}) verjaardag vanaf de uitgiftedatum, zijnde 15 december 2023 (de "Eindvervaldag"). Indien enige van de volgende gebeurtenissen (ieder een "**Geval van Wanprestatie**") zich voordoet en voortduurt mag de obligatiehouder, het openstaande bedrag van een Converteerbare Obligatie, samen met de opgebouwde (maar onbetaalde) interesten (indien die er zijn) vorderen:

- *Illegaliteit*: het wordt onwettig voor de Emittent om haar verplichtingen met betrekking tot Converteerbare Obligaties na te komen en/of de gewone aandelen onder de Converteerbare Obligaties toe te kennen;
- *Niet-betaling*: de Emittent laat na de hoofdsom of de interesten van enige van de Converteerbare Obligaties te betalen wanneer deze verschuldigd zijn en deze niet-naleving blijft gedurende een periode van vijftien werkdagen voortduren;
- *Inbreuk op andere verplichtingen*: de Emittent laat na om een of meerdere van haar verplichtingen uit te voeren of na te leven met betrekking tot de Converteerbare Obligaties en deze niet-naleving duurt verder gedurende een periode van vijftien (15) werkdagen nadat hiervan kennis is gegeven door een obligatiehouder aan de Emittent;
- *Reorganisatie of wijziging van de activiteiten*: de Emittent is onderworpen aan enige reorganisatie die leidt tot een significante vermindering van de activa van de Emittent, of een substantiële verandering in de activiteiten, die nadelig is voor de belangen van de obligatiehouders, tenzij, in elk van deze gevallen, de Emittent hieraan heeft kunnen remediëren binnen een periode van drie maanden;
- *Faillissement of insolventie*: de Emittent bevindt zich in een situatie van staking van betaling, een vereffenaar, een gerechtelijk bewindvoerder of een *ad hoc*-vertegenwoordiger is aangeduid voor de Emittent, of enige vennootschapsactie, juridische procedure of andere procedure of stap werd genomen in verband met de vereffening, de minnelijke of gerechtelijke ontbinding, een minnelijk of gerechtelijk moratorium van het geheel of een substantieel deel van de schuldenlast, de gerechtelijke reorganisatie of het faillissement van, of enige andere gelijkaardige situatie met betrekking tot de Emittent (met dien verstande dat dagvaardingen in faillissement of gerechtelijke reorganisatie gedaan door een derde partij slechts een Geval van Wanprestatie zullen uitmaken indien zij niet zijn afgewezen binnen 60 dagen na de betekening);

4. Rangschikking van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling bij insolventie

De Converteerbare Obligaties zijn niet-achtergestelde, directe en onvoorwaardelijke verbintenissen van de Emittent en er zijn geen zekerheden aan verbonden. De Converteerbare Obligaties zullen in gelijke rang (*pari passu*) staan met alle niet-bevoorrechte en niet-achtergestelde schulden van de Emittent en bij insolventie zullen de obligatiehouders bijgevolg in samenloop komen met alle gewone schuldeisers van de Emittent.

5. Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten

De Converteerbare Obligaties zijn vrij overdraagbaar.

6. In voorkomend geval, de jaarlijkse rentevoet en, in voorkomend geval, de wijze waarop de toepasselijke rentevoet wordt bepaald indien de rentevoet niet vast is

Iedere Converteerbare Obligatie zal een vaste jaarlijkse bruto interest van 2,0 % opbrengen vanaf de uitgiftedatum (inbegrepen) tot de Eindvervaldag (niet-inbegrepen).

7. In voorkomend geval, het dividendbeleid

Niet van toepassing.

8. Datum waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd

Jaarlijks, op de Betalingsdatum voorzien in de Uitgiftevoorwaarden.

9. In voorkomend geval, verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MTF en ISIN-code

De Converteerbare Obligaties zijn niet verhandelbaar op een gereglementeerde markt of op een MTF.

F. Uitsluitend in het geval waarin door een derde een garantie wordt toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten: Niet van toepassing

G. In voorkomend geval, bijkomende informatie voorgelegd door de markt waar de beleggingsinstrumenten toegelaten zijn: Niet van toepassing

Deel V. - Alle andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan één of meerdere beleggers wordt gericht

A. Volgplicht

Artikel 8 van de Statuten voorziet een volgplicht van toepassing op alle aandelen (inclusief de aandelen uitgegeven in geval van conversie van de Converteerbare Obligaties), overeenkomstig hetwelk een meerderheid van de aandeelhouders die ingaat op het voorstel van een kandidaat-koper om de aandelen van de Emittent te verwerven, de andere aandeelhouders kunnen dwingen om hun aandelen mee te verkopen. Dit proces voorziet een aantal garanties ter bescherming van de minderheidsaandeelhouders. De volgplicht dwingt zich op ten opzichte van alle aandeelhouders.

Zonder afbreuk te doen aan de dwingende wettelijke bepalingen en de bepalingen van openbare orde, indien aandeelhouders die 50% of meer van de totaliteit van de bestaande aandelen bezitten een akkoord treffen met een kandidaat-verwerver met het oog op de overname van hun aandelen, kunnen de overige aandeelhouders door de overdragers -mits voorafgaande toestemming van de enige bestuurder- verplicht worden om al hun aandelen (en niet minder dan al) over te dragen aan de kandidaat-verwerver onder dezelfde voorwaarden en tegen dezelfde prijs, met dien verstande dat de nettoprijs (d.i. na aftrek van de eventuele kosten en vergoeding waarvan hieronder sprake) minimaal gelijk moet zijn aan de intrinsieke waarde van de aandelen vastgesteld op basis van de laatst bekende taxatiewaarde van de vastgoedportefeuille uitgevoerd door een door de vennootschap aangestelde vastgoeddeskundige. Indien de overdragers de volgplicht wensen uit te oefenen, dienen zij de enige bestuurder en de overige aandeelhouders hiervan in kennis te stellen (de "Exit Notificatie"). De overige aandeelhouders zullen meewerken en zo spoedig mogelijk overgaan tot de overdracht van hun aandelen. De overdragers die de volgplicht uitoefenen kunnen desgevallend de enige bestuurder aanstellen om met de kandidaat-verwerver een koopverkoopovereenkomst voor de verkoop van hun aandelen te onderhandelen. Ten gevolge van de Exit Notificatie vervalt het conversierecht van de Converteerbare Obligaties en kunnen bijgevolg de obligatiehouders hun Converteerbare Obligaties niet meer converteren, tenzij de obligatiehouders hun conversie vóór de Exit Notificatie hebben uitgeoefend.

B. Preferente uitkering in geval van overdracht van de aandelen

De enige bestuurder heeft krachtens de statuten recht op een preferente uitkering bij overdracht van de aandelen, indien de aandeelhouders hierdoor een enkelvoudig bruto rendement verkrijgen van 5% of meer. Een dergelijke preferente uitkering is eveneens verschuldigd in bijzondere gevallen buiten de overdracht van aandelen, met name indien de enige bestuurder na 2026 een vereffening van de Emittent aan de algemene vergadering voorstelt of de verkoop van de aandelen van de Emittent middels de volgplicht niet kan plaatsvinden.

C. Belastingen in België

De onderstaande informatie is van algemene aard en heeft niet de bedoeling alle fiscale aspecten van Converteerbare Obligaties te behandelen. In sommige gevallen kunnen andere regels van toepassing zijn. Bovendien kan de fiscale reglementering en de interpretatie ervan in de loop van de tijd veranderen. Aangezien de Converteerbare Obligaties enkel aan Belgische inwoners zullen worden aangeboden, wordt hierna enkel het fiscale stelsel van obligaties in hoofde van Belgische inwoners (natuurlijke personen, vennootschappen en rechtspersonen) behandeld. Kandidaat-beleggers die nadere toelichtingen wensen over de fiscale gevolgen van de aankoop, het bezit en de overdracht van obligaties worden verzocht de financiële en fiscale adviseurs te raadplegen op wie zij gewoonlijk een beroep doen.

Belgische roerende voorheffing

De interestcomponent van de betalingen op obligaties gedaan door of voor rekening van de Emittent is in principe onderworpen aan Belgische roerende voorheffing, momenteel aan een tarief van 30% op het brutobedrag van de interest. Het Belgisch fiscaal recht voorziet, onder bepaalde voorwaarden en formaliteiten, in vrijstellingen en verzakingen aan de inning van roerende voorheffing in bepaalde gevallen. Voor Belgische inkomstenbelastingen verstaat men onder interest (i) periodieke interestinkomsten, (ii) elk bedrag betaald door de Emittent dat de uitgifteprijs te boven gaat (bij gehele of gedeeltelijke terugbetaling, ongeacht of dit op de vervaldatum is of niet, of bij aankoop door Emittent), en (iii) aangezien obligaties kwalificeren als een vastrentend effect overeenkomstig artikel 2, §1, 8° van het Belgisch Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 ("**WIB**"), de aangegroeide interest in verhouding tot de periode waarin men obligaties heeft aangehouden, in geval van een verkoop van obligaties tussen twee interestbetaaldagen, aan een derde partij, met uitsluiting van de Emittent.

Belgische inkomstenbelasting

1) Natuurlijke personen inwoners van België

Voor natuurlijke personen die inwoners zijn van België (namelijk natuurlijke personen onderworpen aan de Belgische personenbelasting) die obligaties aanhouden als privébelegging, werkt de roerende voorheffing in principe bevrijdend zodat de interest op obligaties niet meer moet worden aangegeven in de aangifte in de personenbelasting, op voorwaarde dat de roerende voorheffing daadwerkelijk werd ingehouden. Zij kunnen evenwel opteren om de interest toch aan te geven; in dat geval wordt de interest in de regel afzonderlijk belast tegen een tarief van 30%, (of, als dat voordeliger uitkomt, tegen de geldende progressieve tarieven, rekening houdend met de andere aangegeven inkomsten). In dat geval is de ingehouden roerende voorheffing in principe verrekenbaar en mogelijks terugbetaalbaar in geval deze de totale verschuldigde personenbelasting overtreft. Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van obligaties (met uitzondering van de aangegroeide interest op obligaties zoals bedoeld in de afdeling "*Belgische roerende voorheffing*" hierboven) zijn in principe niet belastbaar, tenzij deze obligaties voor professionele doeleinden worden aangehouden of de meerwaarde buiten het normaal beheer van het privévermogen is gerealiseerd. Minderwaarden gerealiseerd bij de overdracht van obligaties die niet worden aangehouden als een professionele belegging, zijn in principe niet fiscaal aftrekbaar. Specifieke fiscale bepalingen zijn toepasselijk op natuurlijke personen inwoners van België die obligaties niet aanhouden als een privé investering.

2) Vennootschappen inwoners van België

Vennootschappen die inwoners zijn van België (namelijk vennootschappen onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting) zullen op de interestbetalingen gedaan op obligaties en meerwaarden gerealiseerd met betrekking tot obligaties onderworpen zijn aan Belgische vennootschapsbelasting, tegen het standaardtarief van momenteel 25% (vanaf aanslagjaar 2021, verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt op 1 januari 2020) of het verlaagde tarief van momenteel 20% (vanaf aanslagjaar 2021, verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt op 1 januari 2020) dat van toepassing is op kleine vennootschappen op de eerste schijf van 100.000 EUR en mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Minderwaarden gerealiseerd naar aanleiding van de verkoop van obligaties zijn in principe fiscaal aftrekbaar. De ingehouden roerende voorheffing kan in principe worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting.

3) Rechtspersonen inwoners van België

Rechtspersonen die inwoners zijn van België (namelijk rechtspersonen onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting) zijn onderworpen aan de roerende voorheffing van momenteel 30% op interestbetalingen. De roerende voorheffing vormt de eindbelasting. Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van obligaties (met uitzondering van de aangegroeide interest op obligaties zoals bedoeld in de afdeling "*Belgische roerende voorheffing*" hierboven) zijn in principe niet belastbaar. Gerealiseerde minderwaarden zijn in principe niet fiscaal aftrekbaar.

D. Andere gegevens over de Emittent

De gecoördineerde statuten van de Emittent zijn beschikbaar op de website www.qshf.be.

E. Klachten over het financiële product

Klachten kunnen worden gericht aan de Emittent (e-mail: info@qshf.be). Bent u niet tevreden met de reactie, dan kunt u contact opnemen met de consumentenombudsdienst te North Gate II, Koning Albert II-laan 8, postbus 1, 1000 Brussel (tel: 02 702 52 20, e-mail: contact@consumentenombudsdienst.be).

Bijlage 1: Uitgiftevoorwaarden Converteerbare Obligaties

1. Definities

De volgende met hoofdletter gebruikte begrippen en uitdrukkingen in deze Uitgiftevoorwaarden hebben de volgende betekenis:

Aandelen	Gewone aandelen van de Vennootschap.
Betalingsdatum	De betalingsdatum wordt vastgesteld op de jaarlijkse verjaardag van de Converteerbare Obligaties vanaf de Uitgiftedatum; (i) voor het eerste jaar op 15 december 2021; (ii) voor het tweede jaar op 15 december 2022; en voor het derde jaar op 15 december 2023. Indien dit niet op een Werkdag valt, de eerstvolgende Werkdag.
Converteerbare Obligaties of Obligaties	De converteerbare obligaties, elk met een nominale waarde van EUR 10.000, die aangeboden worden in het kader van de openbare aanbidding beschreven in de informatienota <i>d.d.</i> 3 oktober 2020 en de voorwaarden beschreven in deze Uitgiftevoorwaarden.
Conversie	De conversie van een Converteerbare Obligatie in gewone Aandelen van de Vennootschap in overeenstemming met de Conversieratio, overeenkomstig deze Uitgiftevoorwaarden.
Conversieperiode	Betekent de periode die aanvangt op de Uitgiftedatum of één Werkdag na de Betalingsdatum en eindigt drie maanden vóór de volgende Betalingsdatum of de Eindvervaldag. De Conversie wordt jaarlijks vastgesteld op de Betalingsdatum.
Conversieratio	De ratio waarmee kan worden ingeschreven per Converteerbare Obligatie in geval van Conversie, zijnde (i) 0,650 Aandelen per Converteerbare Obligatie in het eerste jaar; (ii) 0,625 Aandelen per Converteerbare Obligatie in het tweede jaar; en (iii) 0,600 Aandelen per Converteerbare Obligatie in het derde jaar.
Conversierecht	Heeft de betekenis hieraan toegekend in 2.7.
Conversiesaldo	Heeft de betekenis hieraan toegekend in 2.7.
Eindvervaldag	De derde (3de) verjaardag vanaf de Uitgiftedatum. Indien dit niet op een Werkdag valt, de eerstvolgende Werkdag.
Exit	Heeft de betekenis hieraan toegekend in 2.7.
Exit Notificatie	Heeft de betekenis hieraan toegekend in 2.7.
Geval van wanprestatie	Heeft de betekenis hieraan toegekend in 1.2.5.

Interestperiode	De periode die begint op (en daarin inbegrepen) de Uitgiftedatum en eindigt op de eerste Betalingsdatum (niet inbegrepen) en iedere daaropvolgende periode die begint op de Betalingsdatum (inbegrepen) en eindigt op de daaropvolgende Betalingsdatum (niet inbegrepen), behoudens anders bepaalt in onderhavige Uitgiftevoorwaarden.
Interestvoet	De jaarlijkse bruto interestvoet van de Converteerbare Obligaties, dewelke twee procent (2.0 %) bedraagt.
Nominale Waarde	De nominale waarde van één Converteerbare Obligatie, zijnde EUR 10.000.
Obligatiehouders	De houders van de Converteerbare Obligaties.
Uitgiftedatum	De datum waarop de Converteerbare Obligaties worden uitgegeven. Deze datum zal bepaald worden door de Vennootschap, afhankelijk van de sluiting van de inschrijvingsperiode voor de Converteerbare Obligaties.
Uitgiftevoorwaarden	De onderhavige uitgiftevoorwaarden van de Converteerbare Obligaties.
Vennootschap of QSH	Quares Student Housing NV, met statutaire zetel te 2000 Antwerpen, Museumstraat 50 met ondernemingsnummer 0518.932.083, ingeschreven in het Rechtspersonenregister Antwerpen – afdeling Antwerpen.
Werkdag	Elke dag in België, behoudens zaterdag, zondag en feestdagen.
WVV	Het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

2. Uitgifte van de Converteerbare Obligaties

2.1 Aantal en nominale waarde van de Converteerbare Obligaties

Op de Uitgiftedatum geeft de Vennootschap maximaal 500 Converteerbare Obligaties uit, elk met een nominale waarde van EUR 10.000, voor een maximaal totaalbedrag van EUR 5.000.000.

De Converteerbare Obligaties zullen niet worden genoteerd.

2.2 Aard van de Converteerbare Obligaties

De Converteerbare Obligaties zijn op naam. De rechten van de houders van Converteerbare Obligaties worden vertegenwoordigd door een inschrijving op naam van de houder van Converteerbare Obligaties in het “register van obligaties op naam” dat wordt bijgehouden door de Vennootschap en ter inzage ligt van de houders van Converteerbare Obligaties. Op schriftelijk verzoek per brief of via email gericht aan de Vennootschap, kunnen de houders van Converteerbare Obligaties een persoonlijk uittreksel uit het register krijgen.

In geval van adreswijziging wordt een Obligatiehouder geacht deze aan de Vennootschap schriftelijk mede te delen. De

Obligatiehouders worden verzocht een geldig e-mailadres, alsook hun bankrekeningnummer te communiceren aan de Vennootschap.

2.3 Rang van de Converteerbare Obligaties

De Converteerbare Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-gewaarborgde en niet-achtergestelde verbintenissen van de Vennootschap.

De Converteerbare Obligaties zullen echter onderling een gelijke rang (*pari passu*) worden aanhouden en minstens een gelijke rang aanhouden met alle bestaande en toekomstige niet-gewaarborgde en niet-achtergestelde verbintenissen van de Vennootschap, met uitzondering van de verbintenissen die bevoorrecht kunnen zijn krachtens dwingende wetsbepalingen die algemeen van toepassing zijn.

2.4 Interest

Iedere Converteerbare Obligatie zal een vaste jaarlijkse bruto interest van twee procent (2,0 %) opbrengen vanaf de Uitgiftedatum (inbegrepen) tot de Eindvervaldag (niet-inbegrepen).

De interest wordt jaarlijks uitbetaald op de Betalingsdatum. Wanneer de datum waarop de interest moet worden betaald geen Werkdag is, zal de betaling verschuldigd zijn op de eerstvolgende Werkdag. Dergelijk uitstel van de datum waarop de interest moet worden betaald, geeft geen recht op bijkomende interest of enige andere betaling.

Ingeval de Conversie van een Converteerbare Obligatie wordt gevraagd, zal de interest worden berekend tot de datum van effectieve Conversie (niet-inbegrepen).

De Obligatiehouders dienen, bij inschrijving door middel van het Inschrijvingsformulier in [Bijlage 1](#) en op eerste verzoek van de Vennootschap, hun bankrekeningnummer over te maken voor de betaling van de interest, bij gebreke waarvan de Vennootschap niet aansprakelijk kan worden gehouden voor het laattijdige betalen van de interest.

Geen van de Converteerbare Obligaties zal nog enige interest opbrengen (i) vanaf Conversie die voor de Eindvervaldag plaatsvindt en (ii) vanaf de Eindvervaldag.

2.5 Geval van Wanprestatie

Indien enige van de volgende gebeurtenissen (ieder een "**Geval van Wanprestatie**") zich voordoet en voortduurt:

- a) *Illegaliteit*: het wordt onwettelijk voor de Vennootschap om haar verplichtingen met betrekking tot Converteerbare Obligaties na te komen en/of de gewone Aandelen onder de Converteerbare Obligaties toe te kennen;
- b) *Niet-betaling*: de Vennootschap laat na de hoofdsom of de interesten van enige van de Converteerbare Obligaties te betalen wanneer deze verschuldigd zijn en deze niet-naleving blijft gedurende een periode van vijftien (15) Werkdagen voortduren;
- c) *Inbreuk op andere verplichtingen*: de Vennootschap laat na om een of meerdere van haar verplichtingen uit te voeren of na te leven met betrekking tot de Converteerbare Obligaties en deze niet-naleving duurt verder gedurende een periode van vijftien (15) Werkdagen nadat hiervan kennis is gegeven door een Obligatiehouder aan de Vennootschap;
- d) *Reorganisatie of wijziging van de activiteiten*: de Vennootschap is onderworpen aan enige reorganisatie die leidt tot een significante vermindering van de activa van de Vennootschap, of een substantiële verandering in de activiteiten van de Vennootschap heeft plaats, die nadelig is voor de belangen van de Obligatiehouders, tenzij, in elk van deze gevallen, de Vennootschap hieraan heeft kunnen remediëren binnen een periode van drie maanden;

- e) *Faillissement of insolventie*: de Vennootschap bevindt zich in een situatie van staking van betaling, een vereffenaar, een gerechtelijk bewindvoerder of een ad hoc vertegenwoordiger is aangeduid voor de Vennootschap, of enige vennootschapsactie, juridische procedure of andere procedure of stap werd genomen in verband met de vereffening, de minnelijke of gerechtelijke ontbinding, een minnelijk of gerechtelijk moratorium van het geheel of een substantieel deel van de schuldenlast, de gerechtelijke reorganisatie of het faillissement van, of enige andere gelijkaardige situatie met betrekking tot de Vennootschap (met dien verstande dat dagvaardingen in faillissement of gerechtelijke reorganisatie gedaan door een derde partij slechts een Geval van Wanprestatie zullen uitmaken indien zij niet zijn afgewezen binnen 60 dagen na de betekening);

mag de Obligatiehouder, bij schriftelijke kennisgeving geadresseerd en afgeleverd aan de Vennootschap, het openstaande bedrag van een Converteerbare Obligatie verschuldigd en betaalbaar verklaren drie (3) maanden nadat het Geval van Wanprestatie zich heeft voorgedaan, waarna de Converteerbare Obligatie verschuldigd en betaalbaar zal worden aan zijn Nominale Waarde (samen met de opgebouwde (maar onbetaalde) interesten (indien die er zijn) tot de datum van terugbetaling).

2.6 Eindvervaldag en terugbetaling

De Converteerbare Obligaties hebben als eindvervaldag de derde (3^{de}) verjaardag vanaf de Uitgiftedatum.

Indien de Conversie van enige van de Converteerbare Obligaties niet werd gevraagd door de Obligatiehouder gedurende de Conversieperiode, zullen de Converteerbare Obligaties worden terugbetaald aan de Obligatiehouders aan 100% van hun Nominale Waarde op de Eindvervaldag.

De Obligatiehouders dienen daartoe, op eerste verzoek van de Vennootschap, hun bankrekeningnummer over te maken, bij gebreke waaraan de Vennootschap niet aansprakelijk kan worden gehouden voor het laattijdig terugbetalen van de Converteerbare Obligaties.

2.7 Conversierecht van de Obligatiehouders

Elke Converteerbare Obligatie geeft het recht aan de Obligatiehouder ervan om, overeenkomstig deze Uitgiftevoorwaarden, de Conversie van zijn Converteerbare Obligatie te vragen gedurende de Conversieperiode en in te schrijven op een aantal Aandelen van de Vennootschap dat per geconverteerde Converteerbare Obligatie gelijk is aan de toepasselijke Conversieratio (het "**Conversierecht**"). Het Conversierecht vervalt van zodra een Exit Notificatie wordt gegeven aan de Obligatiehouders tenzij de Obligatiehouders hun Conversie vóór de Exit Notificatie hebben uitgeoefend.

Er kunnen geen fracties van Aandelen worden uitgegeven. Bijgevolg:

- a) Een Obligatiehouder dient minstens twee Converteerbare Obligaties te converteren bij elk uitoefening van het Conversierecht;
- b) Het saldo van de Nominale Waarde van de Converteerbare Obligaties na toepassing van de Conversieratio (welk niet vergoed wordt door Aandelen) (het "**Conversiesaldo**") wordt, na afhouding van de administratiekost van EUR 100, in speciën gestort aan de Obligatiehouder.
- c) Het Conversiesaldo is gelijk aan: $[TNW] - [NA * NAV]$, waarbij:
 - TNW: Totale Nominale Waarde van de Converteerbare Obligaties
 - NA: Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven ten gevolge van de Conversie
 - NAV: netto-actief waarde van het Aandeel ("**Net Asset Value**") per 30 juni voorafgaande aan de Betalingsdatum.

De Obligatiehouders hebben het recht om alle of een deel van de door hen aangehouden Converteerbare Obligaties te converteren, tenzij zich een Exit voordoet.

Ingeval de Vennootschap ingelicht wordt van de uitoefening door één of meerdere aandeelhouders van de volgplicht voorzien in de statuten van de Vennootschap (naar aanleiding waarvan alle aandeelhouders verplicht worden om hun aandelen in de Vennootschap aan een kandidaat-koper te verkopen, overeenkomstig de modaliteiten voorzien in de statuten) (de "Exit"), zal de Vennootschap de Obligatiehouders daarvan inlichten (de "Exit Notificatie"). Ten gevolge van de Exit Notificatie vervalt het Conversierecht en kunnen bijgevolg de Obligatiehouders hun Converteerbare Obligaties niet meer converteren, tenzij ze hun Conversierecht reeds voorafgaand aan de Exit hebben uitgeoefend. Indien de Obligatiehouders hun Conversierecht geldig hebben uitgeoefend vóór de Exit Notificatie, dan wordt de Conversie vastgesteld op datum van de Exit, in afwijking van de vaststelling van de Conversie op de Betalingsdatum.

2.8 Conversiemodaliteiten

De Obligatiehouders die tijdens de Conversieperiode hun Converteerbare Obligaties wensen te converteren in gewone Aandelen, dienen hun voornemen per brief of via email ter kennis te brengen aan de enige bestuurder van de Vennootschap en worden verzocht om het bij deze Uitgiftevoorwaarden gevoegd conversieformulier in Bijlage 2 in te vullen met vermelding van het aantal Converteerbare Obligaties dat zij wensen te converteren. De Vennootschap brengt EUR 100 administratiekost in rekening per Obligatiehouder die zijn Conversierecht uitoefent.

Het conversieformulier dient ingediend te worden bij de enige bestuurder, Quares REIM Student Housing NV, op het adres, Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, of per e-mail op het e-mailadres info@qshf.be.

2.9 Uitgifte van Aandelen na Conversie

De Vennootschap stelt jaarlijks (op de Betalingsdatum) de Conversie vast van de Converteerbare Obligaties waarvoor het Conversierecht geldig werd uitgeoefend tijdens de Conversieperiode. De uitgifteprijs van een Aandeel is gelijk aan de Net Asset Value per 30 juni, voorafgaand aan de Betalingsdatum te vermenigvuldigen met de Conversieratio. De Net Asset Value per 30 juni wordt jaarlijks gerapporteerd door de Vennootschap aan de obligatiehouders.

Bij de vaststelling van een Conversie op de jaarlijkse Betalingsdatum (of, desgevallend, op de Exit datum), zal de Vennootschap:

- a) de betreffende nieuwe Aandelen inschrijven in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap op naam van de Obligatiehouder;
- b) het Conversiesaldo alsook de pro rata interesten (desgevallend na inhouding van de toepasselijke heffingen en administratiekost van EUR 100) van de lopende Interestperiode (berekend overeenkomstig artikel 2.4) aan de Obligatiehouder storten.

Elk Aandeel waarop wordt ingeschreven als gevolg van de Conversie van de Converteerbare Obligatie geeft aan haar houder het recht op het volledige dividend van het boekjaar waarin de Aandelen werden uitgegeven, voor zover dit dividend wordt toegekend na de uitgifte van de nieuwe Aandelen ingevolge de Conversie.

Door de uitoefening van de Conversierecht, geeft de Obligatiehouder zijn instemming met het volgplichtmechanisme voorzien in de statuten van de Vennootschap in verband met diens aandelen, zoals opgenomen in Bijlage 2.

2.10 Wijziging van de structuur van het kapitaal van de Vennootschap

De Vennootschap kan overeenkomstig het WVV, alle beslissingen nemen die ze noodzakelijk acht in het kader van haar maatschappelijk kapitaal of haar statuten zoals kapitaalverhogingen of -verminderingen, inbreng van reserves in het maatschappelijk kapitaal met uitgifte van kosteloze effecten, uitgifte van winstbewijzen, converteerbare obligaties, obligaties met warrants, andere warrants of opties, uitkering van dividenden in de vorm van effecten of wijziging van de

vertegenwoordiging van het kapitaal, evenals alle beslissingen die de bepalingen inzake winstverdeling of de liquidatieboni wijzigen, ook al hebben deze beslissingen als gevolg dat de voordelen die aan de Obligatiehouders werden toegekend, verminderd worden, uitgezonderd als deze beslissingen duidelijk als uitsluitend doel zulke vermindering hebben.

In geval van fusie of splitsing van de Vennootschap, zullen de Converteerbare Obligaties, waarvan op datum van de verrichting de Conversie nog niet werd verzocht, evenals de Conversieratio van die Converteerbare Obligaties, worden gewijzigd overeenkomstig de ruilverhouding die wordt toegepast voor de reeds bestaande aandelen van de Vennootschap in het kader van de fusie of splitsing.

In geval van deling of hergroepering van de aandelen van de Vennootschap, zal het aantal Aandelen dat moet worden ontvangen als gevolg van de Conversie worden aangepast aan de splitsing of hergroepering, door de Conversieratio in dezelfde ratio te splitsen of te vermenigvuldigen.

2.11 Overdraagbaarheid van de Converteerbare Obligaties

De Converteerbare Obligaties zijn vrij overdraagbaar.

Ingeval van overdracht van Converteerbare Obligaties, dienen de Obligatiehouder en de overnemer (dan wel ingeval van overdracht wegens overlijden, de rechtsopvolger) de enige bestuurder van de Vennootschap hiervan door middel van een schrijven in te lichten. Slechts vanaf inschrijving van de overdracht in het register van de obligaties, zal de overnemer (respectievelijk, rechtsopvolger) als Obligatiehouder worden aanzien door de Vennootschap en kan hij zijn rechten uitoefenen.

2.12 Overige rechten van de houders van de Converteerbare Obligaties

De houders van Converteerbare Obligaties genieten van alle rechten toegekend aan alle houders van converteerbare obligaties conform het WVV, en mogen deelnemen aan elke algemene vergadering van obligatiehouders (en desgevallend, aandeelhouders) van de Vennootschap, overeenkomstig de bepalingen van het WVV en de statuten van de Vennootschap.

2.13 Fracties

Bij het verrichten van betalingen aan de Obligatiehouders, zal, indien de relevante betaling geen bedrag is dat een geheel veelvoud is van de kleinste eenheid van de relevante munteenheid waarin de betaling moet worden gedaan, een dergelijke betaling worden afgerond naar beneden tot de dichtstbijzijnde eenheid.

2.14 Bestuur

De enige bestuurder is bevoegd voor het goedkeuren, het bepalen, het vaststellen en/of het interpreteren van alle regels, voorschriften en andere Uitgiftevoorwaarden en voor het nemen van alle beslissingen die nodig of wenselijk zijn voor het bestuur binnen, het beheer en de toepassing van deze Uitgiftevoorwaarden in overeenstemming met de statutaire bepalingen en het WVV.

2.15 Belastingen

Alle betalingen door de Vennootschap in verband met de Converteerbare Obligaties geschieden in beginsel zonder inhouding van belastingen tenzij zulks wettelijk is of wordt vereist. In het geval de Vennootschap verplicht is tot het heffen of inhouden van belastingen, heffingen of andere kosten, komen deze volledig voor rekening van de Obligatiehouders zonder dat de Vennootschap ter zake tot enige vergoeding of aanvullende betaling gehouden is.

2.16 Verjaring

Vorderingen tegen de Vennootschap voor betaling met betrekking tot de Converteerbare Obligaties zullen verjaren na verloop van 10 jaar (in geval van hoofdsom) of 5 jaar (in geval van interest) vanaf de vervaldag van betaling daarvan.

Vorderingen met betrekking tot andere betaalbare bedragen naar aanleiding van de Converteerbare Obligaties zullen verjaren na verloop van 10 jaar volgend op de datum waarop dergelijke betaling verschuldigd wordt.

2.17 Kosten

De kosten verbonden aan de kapitaalverhoging die uit de Conversie van de Converteerbare Obligaties voortvloeit zijn ten laste van de Vennootschap.

2.18 Kennisgevingen en betalingen

Alle kennisgevingen die verband houden met deze Uitgiftevoorwaarden zullen:

- (i) indien gericht aan de Vennootschap, schriftelijk worden gedaan per schrijven aan het volgende adres: Quares Student Housing NV, Museumstraat 50 te 2000 Antwerpen of op het emailadres: info@qshf.be.
- (ii) indien gericht aan een Obligatiehouder, per gewone brief aan het adres van de relevante Obligatiehouder vermeld in het register van Obligatiehouders of per e-mail.

De Vennootschap is gerechtigd alle bedragen verschuldigd aan Obligatiehouders bevrijdend te betalen op het meest recent door de betreffende Obligatiehouder schriftelijk opgegeven rekeningnummer.

2.19 Toepasselijk recht – geschillen - bevoegdheid

Deze Uitgiftevoorwaarden worden beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgisch recht.

Geschillen die ontstaan en niet minnelijk kunnen worden geregeld, zullen worden voorgelegd aan en beslecht worden door de bevoegde rechtbanken te Antwerpen.

Bijlage 2: Inschrijvingsformulier Converteerbare Obligaties

Inschrijvingsformulier voor de openbare uitgifte van Converteerbare Obligaties uitgegeven door

Quares Student Housing
Naamloze vennootschap (NV)

("Quares Student Housing")

RUBRIEK NATUURLIJKE PERSOON

Ondergetekende:

Voornaam, achternaam: _____ Woonplaats: _____

Postcode: _____ Plaats: _____

Land: _____ Bankrekeningnummer: _____

Bank: _____ Telefoonnummer: _____

Gsm-nummer: _____ E-mail: _____

RUBRIEK RECHTSPERSOON

Ondergetekende:

Naam rechtspersoon: _____ Ondernemingsnummer: _____

Statutair gevestigd te: _____ Postcode: _____

Plaats: _____ Land: _____

Bankrekeningnummer: _____ Bank: _____

Telefoonnummer: _____ Gsm-nummer: _____

Fax: _____ E-mail: _____

rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vertegenwoordiger(s)

Voornaam, achternaam: _____ Woonplaats: _____

Postcode: _____ Plaats: _____

Land: _____ Telefoonnummer: _____

Gsm-nummer: _____ E-mail: _____

Ondergetekende verklaart hierbij:

- Kennis te hebben genomen a) van de intentie van Quares Student Housing om door middel van een openbare aanbieding converteerbare obligaties uit te geven (het "Aanbod"), b) van het feit dat het Aanbod is onderworpen aan een minimuminschrijving van 30.000 EUR, zijnde 3 Converteerbare Obligaties en c) (i) de inhoud van informatienota (inclusief bijlagen) uitgegeven door Quares Student Housing dd. 3 oktober 2020 (inclusief de risicofactoren) (de "Informatienota ") en zich volledig aan de voorwaarden van het Aanbod zoals uiteengezet in de Informatienota te onderwerpen en deze te aanvaarden;

- Zich onherroepelijk te verbinden om op basis van de voorwaarden van het Aanbod zoals vermeld in de Informatienota in eigen naam en voor eigen rekening in te schrijven op _____ Converteerbare Obligaties van Quares Student Housing met een inschrijvingsprijs van 10.000 EUR per Converteerbare Obligatie, voor een totaalbedrag van _____ EUR (de “**Beoogde Inschrijving**”);
- Zich, behoudens in de gevallen voorzien bij wet, onherroepelijk en onvoorwaardelijk te verbinden om het bedrag van de Beoogde Inschrijving, naar discretionaire beoordeling van de Emittent, integraal ten laatste drie (3) Werkdagen vóór de Uitgifte datum (op datum van de Informatienota gepland voor midden december 2020) te storten ten laste van zijn/haar bankrekeningnummer op het in de Informatienota aangegeven bankrekeningnummer op naam van Quares Student Housing;
- De investeringsbeslissing uitsluitend te nemen op basis van de Informatienota en de daarin opgenomen informatie en deze beslissing niet gebaseerd is op enige garantie of verklaring van enige werknemer, aangestelde of vertegenwoordiger van Quares Student Housing, diens Enige Bestuurder Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, of van met hen verbonden ondernemingen of derden;
- Alle inlichtingen te hebben ontvangen om met volledige kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen over het Aanbod en volledig bewust te zijn van de rechtmatigheid van en de risico's die aan het Aanbod zijn verbonden, en voldoende te zijn geïnformeerd over alle belastingen, lasten en kosten die verschuldigd kunnen zijn ingevolge de Beoogde Inschrijving en die niet worden gedragen door Quares Student Housing;
- Ermee in te stemmen dat, zolang zij/hij houder is van Converteerbare Obligaties op naam, de oproepingen tot de algemene vergaderingen van obligatiehouders van Quares Student Housing per eenvoudige brief of per e-mail opgestuurd kunnen worden;
- Kennis te hebben genomen van de statuten, en in het bijzonder de bepalingen inzake de volgplicht van toepassing op alle aandelen van Quares Student Housing (overeenkomstig dewelke een aandeelhouder gedwongen kan worden om zijn aandelen over te dragen) zoals omvat in artikel 8 van de statuten en zoals beschreven in Deel V (Volgplicht) van de Informatienota, deze bepalingen te aanvaarden alsook eventuele aanpassingen van de modaliteiten hiervan die goedgekeurd zouden worden door een algemene vergadering van de Emittent;
- Kennis te hebben genomen van de hiernavolgende toewijzingsmodaliteiten:
 - a) Quares Student Housing behoudt zich het recht voor om het Aanbod vervroegd af te sluiten.
 - b) De eerste drie Converteerbare Obligaties waarop wordt ingeschreven per belegger worden integraal toegewezen, onder voorbehoud van het totaalbedrag van 5.000.000 EUR. Indien voor meer dan drie Converteerbare Obligaties wordt ingeschreven, en in geval van overinschrijving, wordt de toewijzing *pro rata* bepaald en afgerond naar een lagere eenheid, met dien verstande dat toewijzing nooit minder dan drie Converteerbare Obligaties mag bedragen per belegger.
De datum van ontvangst van het inschrijvingsformulier wordt hierbij beschouwd als datum van inschrijving.
- Een onherroepelijke volmacht, met het recht van indeplaatsstelling, te verlenen aan de Enige Bestuurder, Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, met statutaire zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, om in naam en voor rekening van ondergetekende al het nodige te doen of te laten doen ter uitvoering van de Beoogde Inschrijving op de Converteerbare Obligaties, waaronder:
 - alle documenten die de Enige Bestuurder (handelend als lasthebber ingevolge deze volmacht), naar eigen goeddunken wenselijk acht met betrekking tot de Beoogde Inschrijving, in naam en voor rekening van ondergetekende in overweging te nemen, te onderhandelen en te ondertekenen, op voorwaarde dat deze acties nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de Beoogde Inschrijving.

De gedefinieerde termen zoals opgenomen in dit inschrijvingsformulier hebben de betekenis zoals opgenomen in de Informatienota.

Dit inschrijvingsformulier en de hierin opgenomen volmacht zijn onderworpen aan het Belgisch recht. Geschillen welke uit dit inschrijvingsformulier of de hierin opgenomen volmacht voortvloeien, zullen uitsluitend beslecht worden door de rechtbanken te Antwerpen.

Dit inschrijvingsformulier zal slechts in acht kunnen worden genomen mits het ingediend wordt ten laatste op 30 november 2020 om 16 uur (CET) overeenkomstig de in de Informatienota beschreven inschrijvingsmodaliteiten, samen met:

a) In geval van natuurlijke persoon:

- Kopie van een geldig paspoort of identiteitskaart van de natuurlijke persoon

b) In geval van een rechtspersoon:

- Kopie van een geldig paspoort of identiteitskaart van de vertegenwoordiger van de rechtspersoon.
- Kopie van de meest recente statuten.
- Kopie van attest/certificaat van oprichting.
- Overzicht van (ultieme) aandeelhouders-natuurlijke personen (naam, adres/statutaire zetel).
- Overzicht van bestuurders (naam, adres/statutaire zetel).

Getekend te : _____

Handtekening : _____

Datum : _____

Wij verzoeken u dit ondertekende exemplaar, tezamen met de hierboven gevraagde informatie ingescand als bijlage te e-mailen naar info@qshf.be en het originele exemplaar na te sturen naar Quares Student Housing NV, Museumstraat 50, 2000 Antwerpen.

Bijlage 3: Jaarrekeningen van de Emittent per 31 december 2018 en 31 december 2019 en bijbehorende verslagen van de commissaris

20	23/05/2019	BE 0518.932.083	26	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	19143.00405	VKT 1.1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam: **Quares Studing Housing**
 Rechtsvorm: Gewone commanditaire vennootschap
 Adres: Leopold De Waelstraat Nr: 8 Bus:
 Postnummer: 2000 Gemeente: Antwerpen
 Land België
 Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van: Antwerpen, afdeling Antwerpen
 Internetadres:

Ondernemingsnummer BE 0518.932.083

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt. 12-04-2016

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van

26-04-2019

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2018

tot

31-12-2018

Vorig boekjaar van

01-01-2017

tot

31-12-2017

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

VKT 6.1.2, VKT 6.2, VKT 6.5, VKT 6.7, VKT 6.9, VKT 7.2, VKT 8, VKT 9, VKT 12, VKT 13, VKT 14, VKT 15, VKT 16, VKT 17, VKT 18, VKT 19

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 2.1
-----	-----------------	---------

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

QUARES REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT STUDENT HOUSING NV

BE 0504.896.183

Leopold De Waelplaats 8

2000 Antwerpen

BELGIE

Zaakvoerder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

DU BOIS Herman

Processiebaan 16

1785 Merchtem

BELGIE

BDO BEDRIJFSREVISOREN CVBA (N-1-01792)

BE 0431.088.289

Da Vincilaan 9

1930 Zaventem

BELGIE

Begin van het mandaat: 31-05-2017

Einde van het mandaat: 31-05-2020

Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

THUYSBAERT Erik

Da Vincilaan 9

1930 Zaventem

BELGIE

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 2.2
-----	-----------------	---------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 3.1
-----	-----------------	---------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten		20	993.445	875.063
Vaste activa		21/28	7.807.952	7.958.586
Immateriële vaste activa	6.1.1	21	26.251	36.886
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27		
Terreinen en gebouwen		22		
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.1.3	28	7.781.700	7.921.700
Vlottende activa		29/58	25.708.752	15.719.914
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	21.176.826	15.712.437
Handelsvorderingen		40	13.360	
Overige vorderingen		41	21.163.466	15.712.437
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	4.530.688	3.206
Overlopende rekeningen		490/1	1.238	4.271
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	34.510.149	24.553.563

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge (+)/(-)		9900	-109.791	-178.578
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.4	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	451.801	375.907
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	1.764	1.189
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	-563.355	-555.674
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	669.089	536.921
Recurrente financiële opbrengsten		75	669.089	536.921
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	29.664	101.055
Recurrente financiële kosten		65	29.664	66.347
Niet-recurrente financiële kosten		66B		34.708
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	76.069	-119.807
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)		67/77	1.155	
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	74.914	-119.807
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	74.914	-119.807

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 5
-----	-----------------	-------

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-1.004.716	-1.079.631
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	74.914	-119.807
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-1.079.631	-959.823
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-1.004.716	-1.079.631
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8059P	XXXXXXXXXX	53.172
8029		
8039		
8049		
8059	53.172	
8129P	XXXXXXXXXX	16.286
8079	10.634	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	26.921	
21	26.251	

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.1.3
-----	-----------------	-----------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële vaste activa			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395P	XXXXXXXXXXX	7.982.585
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8365		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375	140.000	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8385		
Andere mutaties	(+)/(-) 8386		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395	7.842.585	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455P	XXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8445		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525P	XXXXXXXXXXX	60.885
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8475		
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8515		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525	60.885	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555P	XXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-) 8545		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555		
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	28	7.781.700	

STAAT VAN DE SCHULDEN

Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan één jaar, naargelang hun resterende looptijd

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Gewaarborgde schulden

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Codes	Boekjaar
42	5.000
8912	20.000
8913	210.000
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	235.000
892	235.000
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	235.000

RESULTATEN

Personeel en personeelskosten

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Opbrengsten en kosten van uitzonderlijke omvang of uitzonderlijke mate van voorkomen

Niet-recurrente opbrengsten

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Niet-recurrente kosten

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

Financiële resultaten

Geactiveerde interesten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087		
76		
76A		
76B		
66		34.708
66A		
66B		34.708
6503		

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.6
-----	-----------------	---------

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

Verbonden of geassocieerde ondernemingen

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Bestuurders en zaakvoerders, natuurlijke of rechtspersonen die de onderneming rechtstreeks of onrechtstreeks controleren zonder verbonden ondernemingen te zijn, of andere ondernemingen die door deze personen rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd worden

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voorname voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Codes	Boekjaar
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

De commissaris(sen) en de personen met wie hij (zij) verbonden is (zijn)

BDO Bedrijfsrevisoren

Boekjaar
2.000

Transacties buiten normale marktvoorwaarden die direct of indirect zijn aangegaan

Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben

Aard van de transactie

Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft

Aard van de transactie

Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap

Aard van de transactie

Boekjaar

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

I. BEGINSEL

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd;

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend;

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:

II. BIJZONDERE REGELS

Oprichtingskosten:

Oprichtingskosten worden afgeschreven over een termijn van 5 jaar. Deze kosten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde. De oprichtingskosten omvatten de notariskosten, alsook de kosten aangaande de oprichting, zijnde externe consultants, ...

Immateriële en materiële vaste activa:

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat geen kosten van onderzoek en ontwikkeling. Deze kosten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde. In de loop van het boekjaar werden geen materiële vast activa geherwaardeerd.

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa	Methode		Basis	Afschrijvingspercentages	
				Hoofdsom	Bijkomende kosten
Oprichtingskosten	L	NG	20,00-20,00	20,00-20,00	
Software	L	NG	20,00-20,00	20,00-20,00	

Vorderingen:

Vorderingen worden op hun nominale waarde gewaardeerd. Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren worden gewaardeerd, rekening houdend met het mogelijke risico van niet-dekking.

Schulden:

Schulden worden in de balans genomen voor hun nominale waarde.

De passiva bevatten geen schulden zonder rente of met een abnormaal lage rente.

Voorzieningen:

Op balansdatum wordt een inventaris opgemaakt van alle voorziene risico's en eventuele verliezen die in de loop van het boekjaar of van vorige boekjaren zijn ontstaan. Een provisie wordt aangelegd op basis van een getrouwe inschatting van het risico op het ogenblik van het opstellen van de rekeningen.

Resultaatrekening:

De opbrengsten en kosten worden geboekt op het moment dat ze optreden, en onafhankelijk van hun inning of betaling.

Kosten met betrekking tot kapitaalverhoging en ontwikkeling van het concept QSH, alsook fees die hiermee gepaard gaan, worden in het resultaat genomen in het jaar dat de kosten worden gemaakt.

Transacties met verbonden partijen:

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden te inventariseren, kon geen enkele informatie worden opgenomen in de staat XVIIIbis.

Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit: Omdat uit de balans een overgedragen verlies blijkt dient de statutaire zaakvoerder, overeenkomstig artikel 96, 6° van het Wetboek van vennootschappen, de toepassing van de waarderingsregels te verantwoorden in de veronderstelling van continuïteit.

De statutaire zaakvoerder meent dat de continuïteit van de Vennootschap verzekerd is omwille van de volgende redenen:

- geen vervallen schulden; en
- er stellen zich geen liquiditeitsproblemen.

Bijgevolg wordt deze jaarrekening opgemaakt in "going concern" of continuïteit.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de post 28 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 28 en 50/53 van de activa) ten belope van ten minste 10 % van het geplaatste kapitaal.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+ of (-) (in eenheden)	
QUARES SHF KOTHOUSE BE 0836.597.581 Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leopold De Waelplaats 8 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2018	EUR	-235.114	-54.500
TRI-BIS BE 0836.601.046 Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rue Antoine Bréart 60-62 1060 Sint-Gillis BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2018	EUR	-21.053	-1.731
QUARES SHF BISC BE 0547.631.910 Naamloze vennootschap Leopold De Waelplaats 8 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2018	EUR	28.234	6.283
QUARES SHF MERIDIEN BE 0627.826.758 Naamloze vennootschap Leopold De Waelplaats 8 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2018	EUR	-79.204	-51.888
QUARES SHF RUHL BE 0884.692.854 Naamloze vennootschap Leopold De Waelplaats 8 2000 Antwerpen BELGIE					31-12-2018	EUR	774.374	-413.055

Nr.	BE 0518.932.083							VKT 7.1
-----	-----------------	--	--	--	--	--	--	---------

	Aandelen	678	99	1				
QUARES SHF OMMEGANG BE 0644.501.553 Naamloze vennootschap Leopold De Waelplaats 8 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen				31-12-2018	EUR	-880.960	-272.227
	Aandelen	99	99	1				
ROOM TO BLOOM BE 0406.056.945 Naamloze vennootschap Italiëlei 54 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen				31-12-2017	EUR	-2.270.358	-8.735
	Aandelen	50	100					

QUARES

STUDENT HOUSING

Quares Student Housing Comm. VA

commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht

die publiek beroep doet of heeft gedaan op het spaarwezen

maatschappelijke zetel: Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen (België)

ondernemingsnummer: BTW BE - 0518.932.083

RPR Antwerpen

(hierna de "Vennootschap")

JAARVERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder(s),

Wij hebben de eer om u, overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen, de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar dat aanvang nam op 1 januari 2018 en werd afgesloten op 31 december 2018 ter goedkeuring voor te leggen, evenals u rekenschap af te leggen omtrent het beleid dat we het afgelopen boekjaar hebben gevoerd.

De Vennootschap werd opgericht op 21 februari 2013. Het geplaatst maatschappelijk kapitaal bedroeg EUR 29.200.824 op 31 december 2018, vertegenwoordigd door 2.945 aandelen op naam zonder vermelding van nominale waarde.

1. *Commentaar op de jaarrekening in het kader van een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee ze wordt geconfronteerd*

Gedurende het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 heeft de Vennootschap een bruto-marge gerealiseerd van EUR -109.791. Het balanstotaal bedraagt EUR 34.510.149. Het boekjaar sluit af met een winst van EUR 74.914. Het overgedragen verlies van het vorige boekjaar bedraagt EUR 1.079.631. Het te bestemmen verlies bedraagt dus EUR 1.004.717. De jaarrekening bevat op het actief voor EUR 7.781.700 aan financiële vaste activa, alsook heeft de Vennootschap vorderingen op korte termijn ten bedrage van EUR 21.176.826. De totale liquide middelen bedragen EUR 4.530.688 op 31 december 2018. De oprichtingskosten bedragen EUR 993.445.

Het passief bevat een kapitaal (inclusief uitgiftepremies) van EUR 35.098.572. De schulden op 31 december 2018 bestaan uit de banklening voor EUR 235.000, de handelsschulden (EUR 174.988), alsook uit overlopende rekeningen voor EUR 4.749.

In de resultatenrekening vinden wij een bruto-marge van EUR -109.791 terug. De afschrijvingen bedragen EUR 451.801 op 31 december 2018, terwijl het netto financieel resultaat EUR 639.425 bedraagt.

Een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

Op basis van de activiteiten van de Vennootschap en haar filialen, kunnen wij volgende elementen beschouwen als voornaamste risico's en onzekerheden. Deze risico's en onzekerheden zijn inherent aan onze activiteiten. Te noteren valt dat de Vennootschap de nodige interne controle en andere beheersmaatregelen in plaats heeft gebracht, ten einde deze risico's tot een aanvaardbaar niveau te reduceren.

- 1) ***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;
- 2) ***Risico's gebonden aan de (toekomstige) vastgoedportefeuille:*** gelet op de huidige omvang van de vastgoedportefeuille bestaat het risico dat de Vennootschap niet voldoende kwalitatieve investeringen kan verwerven en dat de risicospreiding (geografisch, type pand, e.d.) niet volgens de vooropgestelde doelstellingen kan plaatsvinden.
- 3) ***Risico's in verband met leegstand:*** ingeval van leegstand is de Vennootschap blootgesteld aan het risico van huurderving en lagere huurinkomsten verbonden aan het vertrek van huurders voor of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, alsmede aan leegstandheffingen;
- 4) ***Risico's in verband met de huuropbrengsten;***
- 5) ***Risico van wanbetaling;***
- 6) ***Bouw-, renovatie en ontwikkelingsrisico;***
- 7) ***Risico's verbonden aan de regelgeving;***
- 8) ***Renterisico;***
- 9) ***Risico van herfinanciering.***

2. Bestemming van het resultaat

De statutaire zaakvoerder stelt voor om het resultaat als volgt toe te wijzen:

- te bestemmen verlies: EUR 1.004.717
 - te bestemmen winst van het boekjaar: EUR 74.914
 - overgedragen verlies van het vorige boekjaar: EUR 1.079.631
- over te dragen verlies naar het volgende boekjaar: EUR 1.004.717

3. Belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

Geen.

4. Omstandigheden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij hebben geen omstandigheden te melden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

5. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Gedurende het afgelopen boekjaar werd geen enkele werkzaamheid op het gebied van onderzoek en ontwikkeling uitgeoefend of voorzien.

6. Het bestaan van bijkantoren

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

7. Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit

Omdat uit de balans een overgedragen verlies blijkt dient de statutaire zaakvoerder, overeenkomstig artikel 96, 6° van het Wetboek van vennootschappen, de toepassing van de waarderingsregels te verantwoorden in de veronderstelling van continuïteit.

De statutaire zaakvoerder meent dat de continuïteit van de Vennootschap verzekerd is omwille van de volgende redenen:

- geen vervallen schulden; en
- er stellen zich geen liquiditeitsproblemen.

Bijgevolg wordt deze jaarrekening opgemaakt in “going concern” of continuïteit.

8. Gebruik van financiële instrumenten

De Vennootschap en haar filialen gebruiken financiële instrumenten als vermeld in art 96 van het Wetboek van vennootschappen voor de indekking van renterisico's. Deze financiële instrumenten maken deel uit van het risicobeheer van de Vennootschap en haar filialen, aangezien de financiële instrumenten als doel hebben om volatiliteit gelinkt aan de evolutie van interesten te beheersen. De enige financiële instrumenten die gebruikt zijn door de Vennootschap en haar filialen zijn zogenaamde Interest Rate Swaps (*payer swaps*), waarbij vaste rente wordt betaald en variabele rente wordt ontvangen.

9. *Belangenconflict*

De vennootschap heeft met Quares Property Management NV een beheersovereenkomst afgesloten voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar dochterondernemingen. Als vergoeding voor de uitvoering van de taken onder de beheersovereenkomst ontvangt Quares Property Management NV een vastgoedbeheervergoeding.

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 werden voor de dochtervennootschappen volgende vastgoedbeheersvergoedingen (BTW inclusief) aangerekend door Quares Property Management NV:

- Quares SHF Kothouse BVBA: EUR 6.050
- Quares SHF Bisc NV: EUR 18.150
- Quares SHF Méridien NV: EUR 6.050
- Quares SHF Ruhl NV: EUR 18.150
- Quares SHF Ommegang NV: EUR 18.150

De statutaire zaakvoerder heeft vastgesteld dat bij het aanpassen van deze beheersovereenkomst op bovenvermelde data tussen de Vennootschap en Quares Property Management NV een potentieel belangenconflict zou kunnen ontstaan zijn overeenkomstig artikel 523 *juncto* artikel 657 van het Wetboek van vennootschappen. Dit ingevolge het gegeven dat zowel de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap als Quares Property Management NV verbonden vennootschappen zijn, behorende tot de Quares-groep van vennootschappen. Hierdoor zou de statutaire zaakvoerder een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard gehad kunnen hebben bij het sluiten van de beheersovereenkomst dat strijdig is met het belang van de Vennootschap.

De statutaire zaakvoerder beschouwt echter dat het aanpassen en het instandhouden van deze beheersovereenkomst in het belang is van de Vennootschap. Dit om volgende redenen:

- Quares Property Management NV heeft een vooraanstaande positie in de markt als tweede grootste, externe vastgoedbeheerder in België. Zij werkt reeds voor vooraanstaande partijen zoals Intervest Offices & Warehouses, KBC Real Estate, Redevco en heeft haar track record op dat vlak aangetoond;
- Quares Property Management NV heeft een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het technisch beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap;

- de beëindiging of de nietigheid van deze beheersovereenkomst zou de Vennootschap blootstellen aan het risico dat haar organisatie wordt verstoord, wat een ongunstige invloed zou kunnen hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Vennootschap; en
- de voorwaarden waaronder de beheersovereenkomst werd aangegaan en tot op heden wordt uitgevoerd zijn marktconform, alsook de vergoeding die Quares Property Management NV voor de haar toevertrouwde taken ontvangt.

Voor de realisatie van de vastgoedprojecten in twee van de dochtervennootschappen, Quares SHF Ommegang NV en Room To Bloom NV, heeft de Vennootschap beroep gedaan op de project management diensten van Quares Facility Management NV. De statutaire zaakvoerder stelt vast dat artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing is aangezien deze activiteiten betrekking hebben op verrichtingen die plaatshebben onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

10. Kapitaalverhoging en opheffing van het voorkeurrecht van de aandeelhouders

Overeenkomstig artikel 608 van het Wetboek van vennootschappen melden wij u dat de Vennootschap tot de volgende kapitaalverhogingen is overgegaan.

Op 28 maart 2018 heeft een kapitaalverhoging plaatsgevonden in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van de uitgifte van 406 nieuwe K-aandelen voor een totaal bedrag van EUR 5.333.723 waarvan EUR 4.025.648 aan kapitaal en EUR 1.308.075 aan uitgiftepremies.

Op 30 november 2018 vond een volgende kapitaalverhoging plaats door middel van uitgifte van 331 L-aandelen voor een totaal bedrag van EUR 4.468.500 waarvan EUR 3.281.994 aan kapitaal en EUR 1.186.506 aan uitgiftepremies.

11. Waarderingsregels

Het is de verantwoordelijkheid van de statutaire zaakvoerder voor het opstellen van de waarderingsregels.

Voor de door de statutaire zaakvoerder goedgekeurde waarderingsregels, refereren wij naar:

- sectie waarderingsregels (VKT 7) voor de enkelvoudige jaarrekening.

Wij blijven natuurlijk volledig tot uw dienst om bijkomende inlichtingen te verschaffen.

Wij verzoeken de algemene vergadering van aandeelhouders om de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 in zijn geheel goed te keuren en het resultaat te bestemmen zoals voorgesteld in dit verslag. Wij verzoeken tevens de vergadering kwijting te verlenen aan de statutaire zaakvoerder en aan de commissaris voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het bovenvermeld boekjaar.

Gedaan te Antwerpen, op 30 maart 2019.

Quares Real Estate Investment Management
Student Housing NV, vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Herman Du
Bois

QUARES STUDENT HOUSING COMM. VA

**Verslag van de commissaris
aan de algemene vergadering
inzake de jaarrekening over
het boekjaar afgesloten op 31 december 2018**

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Quares Student Housing Comm. VA inzake de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Quares Student Housing Comm. VA (de “vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 28 april 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Quares Student Housing Comm. VA uitgevoerd gedurende 5 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 34.510.149 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 74.914 EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2018 alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Antwerpen, 8 april 2019



BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door Erik Thuysbaert

20	29/06/2020	BE 0518.932.083	33	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	20252.00504	VKT 1.1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam: **Quares Studing Housing**
 Rechtsvorm: Naamloze vennootschap
 Adres: Museumstraat Nr: 50 Bus:
 Postnummer: 2000 Gemeente: Antwerpen
 Land: België
 Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van: Antwerpen, afdeling Antwerpen
 Internetadres:

Ondernemingsnummer BE 0518.932.083

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt. 13-01-2020

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 24-04-2020

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2019 tot 31-12-2019

Vorig boekjaar van 01-01-2018 tot 31-12-2018

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:
 VKT 6.2, VKT 6.7, VKT 7.2, VKT 8, VKT 9, VKT 13, VKT 14, VKT 15, VKT 16, VKT 17, VKT 18, VKT 19

Deze jaarrekening betreft een vennootschap die onderworpen is aan de bepalingen van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019.

Vennootschappen die hun jaarrekening dienen op te stellen en neer te leggen volgens de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gebruiken eveneens onderhavig model. Voor die jaarrekeningen geldt:

- "Wetboek van vennootschappen" moet worden gelezen als "Wetboek van vennootschappen en verenigingen"
- In de onderstaande secties verwijzen de artikelen uit het Wetboek van vennootschappen naar de volgende artikelen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

<u>Sectie</u>	<u>Wetboek van Vennootschappen</u>	<u>Wetboek van vennootschappen en verenigingen</u>
VKT 8	art. 631, §2 en 632, §2	art. 7:225
VKT 13	art. 100, §1, 6°/3	art. 3:12 §1, 9°
VKT 14	art. 259, §1 en §3, art. 523 §1 en §3, art.524/ter en art. 915, §1 en §3	art. 5:77, §1, art. 6:65, §1 art. 7:96, §1 en art. 7:103, §1
VKT 15	art. 261, 1ste en 3de lid	art. 5:77, §1
VKT 16	art. 646, §2, 4de lid	art. 7:231, 3de lid
VKT 17	art 938 en art. 1001	art. 15:29 en art. 16:27
VKT 18	art. 100, §1, 6°/1	art. 3:12, §1, 7°

- De rubriek 11 'Uitgiftepremies' moet gelezen worden als Inbreng 'Buiten kapitaal'.

- De rubriek 6503 'Geactiveerde interesten' moet gelezen worden als 6502 'Geactiveerde interesten' volgens de nieuwe minimumindeling van het algemeen rekeningenstelsel.

De vennootschap is niet een kapitaallose vennootschap.

In het geval van een bedrijf zonder kapitaal is een uitsplitsing van de bedragen opgenomen onder rubriek 11 'Uitgiftepremies' volgens 'Inbreng – Beschikbaar' en 'Inbreng - Onbeschikbaar' vereist.

Inbreng

Boekjaar

Beschikbaar

Onbeschikbaar

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 2.1
-----	-----------------	---------

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

QUARES REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT STUDENT HOUSING NV

BE 0504.896.183
Museumstraat 50
2000 Antwerpen
BELGIE

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

DU BOIS Herman

Processiebaan 16
1785 Merchtem
BELGIE

BDO BEDRIJFSREVISOREN CVBA (N-1-01792)

BE 0431.088.289
Da Vincilaan 9
1930 Zaventem
BELGIE

Begin van het mandaat: 31-05-2017

Einde van het mandaat: 24-04-2020

Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

THUYSBAERT Erik

Da Vincilaan 9
1930 Zaventem
BELGIE

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 2.2
-----	-----------------	---------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20	<u>1.071.347</u>	<u>993.445</u>
VASTE ACTIVA		21/28	<u>17.637.910</u>	<u>7.807.952</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21	15.617	26.251
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	347.127	
Terreinen en gebouwen		22	347.127	
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.1.3	28	17.275.166	7.781.700
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>23.080.071</u>	<u>25.708.752</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	22.020.229	21.176.826
Handelsvorderingen		40	46.804	13.360
Overige vorderingen		41	21.973.425	21.163.466
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	1.059.070	4.530.688
Overlopende rekeningen		490/1	773	1.238
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	41.789.328	34.510.149

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge (+)/(-)		9900	-58.895	-109.791
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.4	62	48.188	
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	504.423	451.801
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	1.809	1.764
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	-613.315	-563.355
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	756.375	669.089
Recurrente financiële opbrengsten		75	756.375	669.089
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	44.538	29.664
Recurrente financiële kosten		65	44.538	29.664
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	98.522	76.069
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)		67/77		1.155
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	98.522	74.914
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	98.522	74.914

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-906.195	-1.004.716
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	98.522	74.914
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-1.004.716	-1.079.631
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-906.195	-1.004.716
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING
STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8059P	XXXXXXXXXXX	53.172
8029		
8039		
8049		
8059	53.172	
8129P	XXXXXXXXXXX	26.921
8079	10.634	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	37.555	
21	15.617	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199P	XXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	348.750	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8189		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	348.750	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259P	XXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8219		
Verworven van derden	8229		
Afgeboekt	8239		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8249		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329P	XXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8279	1.623	
Teruggenomen	8289		
Verworven van derden	8299		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8319		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329	1.623	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	22/27	347.127	

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.1.3
-----	-----------------	-----------

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Andere mutaties

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8395P	XXXXXXXXXXXX	7.842.585
8365	9.493.466	
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	17.336.051	
8455P	XXXXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXXXX	60.885
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525	60.885	
8555P	XXXXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	17.275.166	

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.3
-----	-----------------	---------

STAAT VAN DE SCHULDEN

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

GEWAARBORGDE SCHULDEN

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Codes	Boekjaar
42	5.000
8912	5.520.000
8913	205.000
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	5.730.000
892	5.730.000
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	5.730.000

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.4
-----	-----------------	---------

RESULTATEN

PERSONEEL EN PERSONEELSKOSTEN

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

Niet-recurrente opbrengsten

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Niet-recurrente kosten

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

FINANCIËLE RESULTATEN

Geactiveerde interesten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087	0,5	
76		
76A		
76B		
66		
66A		
66B		
6503		

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

**DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE
PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF
VERPLICHTINGEN VAN DERDEN**

Waarvan

Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving

Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa

Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa

Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving

Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa

Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9161	
9171	
9181	
9191	9.493.466
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

**BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN**

Boekjaar

**REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE
PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN**

Beknorte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.5
-----	-----------------	---------

**ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN MET
INBEGRIJ VAN DEZE DIE NIET KUNNEN WORDEN BECIJFERD**

Belfius bank bezit een inpandname in eerste rang van de aandelen van de NV Agro-Inve die werden aangekocht door Quares Student Housing NV (75% van het totale aantal).

Boekjaar
0

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voorname voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Codes	Boekjaar
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

BDO Bedrijfsrevisoren

Boekjaar
2.000

TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN

Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben

Aard van de transactie

Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft

Aard van de transactie

Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap

Aard van de transactie

Boekjaar

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

I. BEGINSSEL

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd;

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend;

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:

II. BIJZONDERE REGELS

Oprichtingskosten:

Oprichtingskosten worden afgeschreven over een termijn van 5 jaar. Deze kosten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde. De oprichtingskosten omvatten de notariskosten, alsook de kosten aangaande de oprichting, zijnde externe consultants, ...

Immateriële en materiële vaste activa:

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat geen kosten van onderzoek en ontwikkeling. Deze kosten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde. In de loop van het boekjaar werden geen materiële vast activa geherwaardeerd.

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa	Methode		Basis	Afschrijvingspercentages		Bijkomende kosten
				Hoofdsom		
Oprichtingskosten	L	NG	20,00-20,00	20,00-20,00		
Software		L NG		20,00-20,00	20,00-20,00	
Gebouwen		L NG	3,33-3,33		3,33-3,33	

Vorderingen:

Vorderingen worden op hun nominale waarde gewaardeerd. Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren worden gewaardeerd, rekening houdend met het mogelijke risico van niet-dekking.

Schulden:

Schulden worden in de balans genomen voor hun nominale waarde.

De passiva bevatten geen schulden zonder rente of met een abnormaal lage rente.

Voorzieningen:

Op balansdatum wordt een inventaris opgemaakt van alle voorziene risico's en eventuele verliezen die in de loop van het boekjaar of van vorige boekjaren zijn ontstaan. Een provisie wordt aangelegd op basis van een getrouwe inschatting van het risico op het ogenblik van het opstellen van de rekeningen.

Resultaatrekening:

De opbrengsten en kosten worden geboekt op het moment dat ze optreden, en onafhankelijk van hun inning of betaling.

Kosten met betrekking tot kapitaalverhoging en ontwikkeling van het concept QSH, alsook fees die hiermee gepaard gaan, worden in het resultaat genomen in het jaar dat de kosten worden gemaakt.

Transacties met verbonden partijen:

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden te inventariseren, kon geen enkele informatie worden opgenomen in de staat XVIIIbis.

Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit: Omdat uit de balans een overgedragen verlies blijkt dient de bestuurder, overeenkomstig artikel 3:6 §1, 6° van het WVV, de toepassing van de waarderingsregels te verantwoorden in de veronderstelling van continuïteit.

De bestuurder meent dat de continuïteit van de Vennootschap verzekerd is omwille van de volgende redenen:

- geen vervallen schulden; en
 - er stellen zich geen liquiditeitsproblemen.
- Bijgevolg wordt deze jaarrekening opgemaakt in "going concern" of continuïteit.

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.9
-----	-----------------	---------

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden:

In maart 2020 heeft Quares Student Housing Revalue BV overgenomen, een vastgoedvennootschap met 2 panden in Gent met 66 studentenkamers en één restaurant. De vastgoedinvesteringswaarde bedraagt 7.900.000 EUR en een bestaande hypotheeklening van 2.732.000 EUR (einddatum in 2029) werd overgenomen en er werd een nieuwe bullet-lening van 1.350.000 EUR opgenomen (vervaldag maart 2021). De verkoper zal inschrijven op een kapitaalverhoging van Quares Student Housing voor 864.900 EUR.

Covid-19 of 'Coronavirusziekte 2019' heeft sinds maart 2020 gevolgen voor Quares Student Housing. Buitenlandse studenten reisden terug naar huis en Belgische studenten hebben hun lessen 'op de campus' sinds half maart geannuleerd gezien. Onze panden blijven operationeel met respect voor hygiëne en andere voorschriften opgelegd door de regeringen en lokale autoriteiten. De huurinkomsten van onze filialen worden beïnvloed. Voorlopig schatten we deze impact op ongeveer 150.000 EUR voor de periode maart - mei 2020. Zomerscholen worden echter geannuleerd en Erasmus-studenten hebben het pand in Luik verlaten. We verwachten de komende maanden een verdere impact op onze inkomsten en activiteiten.

We zijn van mening dat de verstoring in de onderwijsprogramma's en in de huisvesting voor studenten tijdelijk zal zijn, maar we verwachten impact op onze inkomsten en bedrijfsvoering in de komende maanden. De verhuuractiviteiten voor volgend studiejaar 2020/21 waren in maart gestart, maar door de maatregelen omtrent Covid-19 zijn deze sindsdien vertraagd. Voor zover wij kunnen inschatten, zal Quares Student Housing haar activiteiten in continuïteit voor het komende jaar kunnen voortzetten.

Onze schuldgraad is 48,3% op 31 december 2019 en de financiële schuld heeft voornamelijk betrekking op de kredietfaciliteit bij Belfius met een vervaldatum in 2021. Quares Student Housing heeft contact met verschillende financiële instellingen om een groot deel van de kredietfaciliteiten in maart 2021 en om de verdere groei van de portefeuille te financieren.

Op basis van onze cashflowplanning en verlaagde inkomensverwachtingen, en naar best weten, zijn wij van mening dat de cashflow en de solvabiliteit van Quares Student Housing groep in 2020 voldoende zouden moeten zijn om de verplichtingen met betrekking tot bankleningen en andere verplichtingen na te komen.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de post 28 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 28 en 50/53 van de activa) ten belope van ten minste 10 % van het geplaatste kapitaal.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
QUARES SHF KOTHOUSE BE 0836.597.581 Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2019	EUR	-265.211	-40.930
TRI-BIS BE 0836.601.046 Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2019	EUR	-29.449	-5.371
QUARES SHF BISC BE 0547.631.910 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2019	EUR	132.454	112.493
QUARES SHF MERIDIEN BE 0627.826.758 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2019	EUR	-150.306	-65.541
QUARES SHF RUHL BE 0884.692.854 Naamloze vennootschap Museumstraat 50					31-12-2019	EUR	370.773	-397.549

Nr.	BE 0518.932.083							VKT 7.1
-----	-----------------	--	--	--	--	--	--	---------

2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	678	99	1				
QUARES SHF OMMEGANG BE 0644.501.553 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2019	EUR	-1.184.839	-294.156
ROOM TO BLOOM BE 0406.056.945 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	50	100		31-12-2019	EUR	1.689.547	-361.365
AGRO-INVE BE 0458.480.495 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen		75		31-12-2019	EUR	2.028.852	431.606

QUARES

STUDENT HOUSING

Quares Student Housing NV

naamloze vennootschap naar Belgisch recht

maatschappelijke zetel: Museumstraat 50, 2000 Antwerpen (België)

ondernemingsnummer: BTW BE - 0518.932.083

RPR Antwerpen

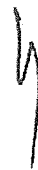
(hierna de "Vennootschap")

JAARVERSLAG VAN DE BESTUURDER AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder(s),

Wij hebben de eer om u, overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen, de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar dat aanvang nam op 1 januari 2019 en werd afgesloten op 31 december 2019 ter goedkeuring voor te leggen, evenals u rekenschap af te leggen omtrent het beleid dat we het afgelopen boekjaar hebben gevoerd.

De Vennootschap werd opgericht op 21 februari 2013. Het geplaatst maatschappelijk kapitaal bedroeg EUR 30.429.081,31 op 31 december 2019, vertegenwoordigd door 3.072 aandelen op naam zonder vermelding van nominale waarde.



1. Commentaar op de jaarrekening in het kader van een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee ze wordt geconfronteerd

Gedurende het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 heeft de Vennootschap een bruto-marge gerealiseerd van EUR -58.894,95. Het balanstotaal bedraagt EUR 41.789.326,67. Het boekjaar sluit af met een winst van EUR 98.521,70. Het overgedragen verlies van het vorige boekjaar bedraagt EUR 1.004.716,41. Het te bestemmen verlies bedraagt dus EUR 906.194,71. De jaarrekening bevat op het actief voor EUR 17.275.165,94 aan financiële vaste activa, alsook heeft de Vennootschap vorderingen op korte termijn ten bedrage van EUR 22.020.228,55. De totale liquide middelen bedragen EUR 1.059.069,51 op 31 december 2019. De oprichtingskosten bedragen EUR 1.071.347,46.

Het passief bevat een kapitaal (inclusief uitgiftepremies) van EUR 36.828.371,50. De schulden op 31 december 2019 bestaan voornamelijk uit de banklening voor EUR 5.730.000,00, de handelsschulden EUR 68.243,87, alsook uit overige schulden voor EUR 54.324,27.

In de resultatenrekening vinden wij een bruto-marge van EUR -58.894,95 terug. De afschrijvingen bedragen EUR 504.422,75 op 31 december 2019, terwijl het netto financieel resultaat EUR 711.836,76 bedraagt.

Een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

Op basis van de activiteiten van de Vennootschap en haar filialen, kunnen wij volgende elementen beschouwen als voornaamste risico's en onzekerheden. Deze risico's en onzekerheden zijn inherent aan onze activiteiten. Te noteren valt dat de Vennootschap de nodige interne controle en andere beheersmaatregelen in plaats heeft gebracht, ten einde deze risico's tot een aanvaardbaar niveau te reduceren.

- 1) **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;
- 2) **Risico's gebonden aan de (toekomstige) vastgoedportefeuille:** gelet op de huidige omvang van de vastgoedportefeuille bestaat het risico dat de Vennootschap niet voldoende kwalitatieve investeringen kan verwerven en dat de risicospreiding (geografisch, type pand, e.d.) niet volgens de vooropgestelde doelstellingen kan plaatsvinden.
- 3) **Risico's in verband met leegstand:** ingeval van leegstand is de Vennootschap blootgesteld aan het risico van huurderving en lagere huurinkomsten verbonden aan het vertrek van huurders voor of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, alsmede aan leegstandheffingen;
- 4) **Risico's in verband met de huuropbrengsten;**
- 5) **Risico van wanbetaling;**
- 6) **Bouw-, renovatie en ontwikkelingsrisico;**
- 7) **Risico's verbonden aan de regelgeving;**
- 8) **Renterisico;**
- 9) **Risico van herfinanciering.**

2. Bestemming van het resultaat

De bestuurder stelt voor om het resultaat als volgt toe te wijzen:

- te bestemmen verlies: EUR 906.194,71
 - te bestemmen winst van het boekjaar: EUR 98.521,70
 - overgedragen verlies van het vorige boekjaar: EUR 1.004.716,41
- over te dragen verlies naar het volgende boekjaar: EUR 906.194,71

3. Belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

In maart 2020 heeft Quares Student Housing Revalue BV overgenomen, een vastgoedvennootschap met 2 panden in Gent met 66 studentenkamers en één restaurant. De vastgoedinvesteringsswaarde bedraagt 7.900.000 EUR en een bestaande hypotheeklening van 2.732.000 EUR (einddatum in 2029) werd overgenomen en er werd een nieuwe bullet-lening van 1.350.000 EUR opgenomen (vervaldag maart 2021). De verkoper zal inschrijven op een kapitaalverhoging van Quares Student Housing voor 864.900 EUR.

Covid-19 of 'Coronavirusziekte 2019' heeft sinds maart 2020 gevolgen voor Quares Student Housing. Buitenlandse studenten reisden terug naar huis en Belgische studenten hebben hun lessen 'op de campus' sinds half maart geannuleerd gezien. Onze panden blijven operationeel met respect voor hygiëne en andere voorschriften opgelegd door de regeringen en lokale autoriteiten. De huurinkomsten van onze filialen worden beïnvloed. Voorlopig schatten we deze impact op ongeveer 150.000 EUR voor de periode maart - mei 2020. Zomerscholen worden echter geannuleerd en Erasmus-studenten hebben het pand in Luik verlaten. We verwachten de komende maanden een verdere impact op onze inkomsten en activiteiten.

We zijn van mening dat de verstoring in de onderwijsprogramma's en in de huisvesting voor studenten tijdelijk zal zijn, maar we verwachten impact op onze inkomsten en bedrijfsvoering in de komende maanden. De verhuuractiviteiten voor volgend studiejaar 2020/21 waren in maart gestart, maar door de maatregelen omtrent Covid-19 zijn deze sindsdien vertraagd. Voor zover wij kunnen inschatten, zal Quares Student Housing haar activiteiten in continuïteit voor het komende jaar kunnen voortzetten.

Onze schuldgraad is 48,3% op 31 december 2019 en de financiële schuld heeft voornamelijk betrekking op de kredietfaciliteit bij Belfius met een vervaldatum in 2021. Quares Student Housing heeft contact met verschillende financiële instellingen om een groot deel van de kredietfaciliteiten in maart 2021 en om de verdere groei van de portefeuille te financieren.

Op basis van onze cashflowplanning en verlaagde inkomensverwachtingen, en naar best weten, zijn wij van mening dat de cashflow en de solvabiliteit van Quares Student Housing groep in 2020 voldoende zouden moeten zijn om de verplichtingen met betrekking tot bankleningen en andere verplichtingen na te komen.

4. Omstandigheden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij hebben geen omstandigheden te melden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

5. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Gedurende het afgelopen boekjaar werd geen enkele werkzaamheid op het gebied van onderzoek en ontwikkeling uitgeoefend of voorzien.

6. Het bestaan van bijkantoren

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

7. Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit

Omdat uit de balans een overgedragen verlies blijkt dient de bestuurder, overeenkomstig artikel 3:6 §1, 6° van het Wetboek van vennootschappen, de toepassing van de waarderingsregels te verantwoorden in de veronderstelling van continuïteit.

De bestuurder meent dat de continuïteit van de Vennootschap verzekerd is omwille van de volgende redenen:

- geen vervallen schulden; en
- er stellen zich geen liquiditeitsproblemen.

Bijgevolg wordt deze jaarrekening opgemaakt in "going concern" of continuïteit.

8. Gebruik van financiële instrumenten

De Vennootschap en haar filialen gebruiken financiële instrumenten als vermeld in art 3:6 van het Wetboek van vennootschappen voor de in dekking van renterisico's. Deze financiële instrumenten maken deel uit van het risicobeheer van de Vennootschap en haar filialen, aangezien de financiële instrumenten als doel hebben om volatiliteit gelinkt aan de evolutie van interesten te beheersen. De enige financiële instrumenten die gebruikt zijn door de Vennootschap en haar filialen zijn zogenaamde Interest Rate Swaps (*payer swaps*), waarbij vaste rente wordt betaald en variabele rente wordt ontvangen.

9. Belangenconflict

De vennootschap heeft met Quares Property Management NV een beheersovereenkomst afgesloten voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar dochterondernemingen. Als

vergoeding voor de uitvoering van de taken onder de beheersovereenkomst ontvangt Quares Property Management NV een vastgoedbeheervergoeding.

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 werden voor de dochtervennootschappen volgende vastgoedbeheersvergoedingen (BTW inclusief) aangerekend door Quares Property Management NV:

- Quares SHF Kothouse BVBA: EUR 6.181,07
- Quares SHF Bisc NV: EUR 28.223,25
- Quares SHF Méridien NV: EUR 6.181,07
- Quares SHF Ruhl NV: EUR 18.543,25
- Quares SHF Ommegang NV: EUR 18.543,25

De bestuurder heeft vastgesteld dat bij het aanpassen van de beheersovereenkomst dd. 1 januari 2018 tussen de Vennootschap en Quares Property Management NV een potentieel belangenconflict zou kunnen ontstaan zijn overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen. Dit ingevolge het gegeven dat zowel de bestuurder van de Vennootschap als Quares Property Management NV verbonden vennootschappen zijn, behorende tot de Quares-groep van vennootschappen. Hierdoor zou de bestuurder een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard gehad kunnen hebben bij het sluiten van de beheersovereenkomst dat strijdig is met het belang van de Vennootschap.

De bestuurder beschouwt echter dat het aanpassen en het instandhouden van deze beheersovereenkomst in het belang is van de Vennootschap. Dit om volgende redenen:

- Quares Property Management NV heeft een vooraanstaande positie in de markt als tweede grootste, externe vastgoedbeheerder in België. Zij werkt reeds voor vooraanstaande partijen zoals Intervest Offices & Warehouses, KBC Real Estate, Redevco en heeft haar track record op dat vlak aangetoond;
- Quares Property Management NV heeft een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het technisch beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap;
- de beëindiging of de nietigheid van deze beheersovereenkomst zou de Vennootschap blootstellen aan het risico dat haar organisatie wordt verstoord, wat een ongunstige invloed zou kunnen hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Vennootschap; en
- de voorwaarden waaronder de beheersovereenkomst werd aangegaan en tot op heden wordt uitgevoerd zijn marktconform, alsook de vergoeding die Quares Property Management NV voor de haar toevertrouwde taken ontvangt.

Voor de realisatie van de vastgoedprojecten in twee van de dochtervennootschappen, Quares SHF Ommegang NV en Room To Bloom NV, heeft de Vennootschap beroep gedaan op de project management diensten van Quares Facility Management NV. De bestuurder stelt vast dat artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing is aangezien deze activiteiten betrekking hebben op verrichtingen die plaatshebben onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

10. Kapitaalverhoging en opheffing van het voorkeurrecht van de aandeelhouders

Overeenkomstig artikel 7:203 van het Wetboek van vennootschappen melden wij u dat de Vennootschap tot de volgende kapitaalverhogingen is overgegaan.

Op 5 juli 2019 heeft een kapitaalverhoging plaatsgevonden in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van de uitgifte van 25 nieuwe M-aandelen voor een totaal bedrag van EUR 348.750 waarvan EUR 247.632,50 aan kapitaal en EUR 101.117,50 aan uitgiftepremies.

Op 8 november 2019 vond een volgende kapitaalverhoging plaats door middel van uitgifte van 99 M-aandelen voor een totaal bedrag van EUR 1.381.050 waarvan EUR 980.624,70 aan kapitaal en EUR 400.425,30 aan uitgiftepremies.

11. Waarderingsregels

Het is de verantwoordelijkheid van de bestuurder voor het opstellen van de waarderingsregels.

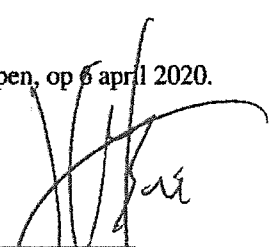
Voor de door de bestuurder goedgekeurde waarderingsregels, refereren wij naar:

- sectie waarderingsregels (VKT 6.8) voor de enkelvoudige jaarrekening.

Wij blijven natuurlijk volledig tot uw dienst om bijkomende inlichtingen te verschaffen.

Wij verzoeken de algemene vergadering van aandeelhouders om de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 in zijn geheel goed te keuren en het resultaat te bestemmen zoals voorgesteld in dit verslag. Wij verzoeken tevens de vergadering kwijting te verlenen aan de bestuurder en aan de commissaris voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het bovenvermeld boekjaar.

Gedaan te Antwerpen, op 6 april 2020.



Quares Real Estate Investment Management
Student Housing NV, vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Herman Du
Bois

QUARES STUDENT HOUSING NV

Verslag van de commissaris
aan de algemene vergadering
over het boekjaar afgesloten OP 31 december 2019

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN QUARES STUDENT HOUSING NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Quares Student Housing NV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 28 april 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Quares Student Housing NV uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE JAARREKENING

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2019 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 41.789.328 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 98.522 EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2019, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Paragraaf ter benadrukking van een bepaalde aangelegenheid

Zonder afbreuk te doen aan ons hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op toelichting VOL 6.9 bij de jaarrekening, die een omschrijving bevat van de gevolgen van de Covid 19 pandemie op de activiteiten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de

vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd en voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie in 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig

artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten, het wetboek van vennootschappen of vanaf 18 juni 2019 het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.

Antwerpen, 8 april 2020

**Erik
Thuysbaert**

Digitaal ondertekend door
Erik Thuysbaert
DN: cn=Erik Thuysbaert,
ou=AU,
email=erik.thuysbaert@bdo.be

BDO Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris

Vertegenwoordigd door Erik Thuysbaert

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 323

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	
		(boekjaar)	(boekjaar)	(boekjaar)	(vorig boekjaar)	
Gemiddeld aantal werknemers	100		0,6	0,5	VTE	VTE
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101		808	808	T	T
Personeelskosten	102		48.188	48.188	T	T

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105			0,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110			0,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120			
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203			
Vrouwen	121			0,8
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211			
hoger niet-universitair onderwijs	1212			0,8
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134			0,8
Arbeiders	132			
Andere	133			

Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Ingetreden Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	1	0,8
Uitgetreden Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305		

Inlichtingen over de opleidingen voor de werknemers tijdens het boekjaar

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	



About the cover:

Jonas Adriaensens (30) is a graphic designer and illustrator.

He graduated as Master of Arts at Sint-Lukas Brussels. He began working as an independent graphic designer, a few years later he founded the branding and marketing agency called 'Root Agency'.