
Verslag van de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV opgemaakt met toepassing van artikel 694 van het Wetboek van vennootschappen

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig artikel 694 van het Wetboek van vennootschappen ("**W.Venn.**") hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgenomen fusie door overneming van C.P.G. CVBA, een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel gelegen te Mechelsesteenweg 34 bus 101, 2018 Antwerpen en met ondernemingsnummer 0463.261.211 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) ("**CPG**") (de "**Fusie**").

Voor verdere details over de geplande verrichtingen verwijzen wij eveneens naar het gezamenlijk voorstel tot fusie door overneming van CPG door Xior, zoals opgesteld door de Raad van Bestuur van de respectievelijke te fuseren vennootschappen met toepassing van artikel 693 W.Venn. neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen (Afdeling Antwerpen) op 31 maart 2016.

1 BESCHRIJVING VAN DE GEPLANDE VERRICHTING

Xior is voornemens CPG op te slorpen door middel van een fusie door overneming overeenkomstig artikels 671 *iuncto* 693-704 W.Venn.

Dit Fusieverslag zal op of rond 15 juli 2016, of, in geval van carensvergadering, op of rond 1 augustus 2016, worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van Xior (de "**Closing Datum**"). Wanneer in dit verslag naar "Closing" wordt verwezen, wordt de juridische verwezenlijking van de Fusie bedoeld, d.i. de goedkeuring van de Fusie door de buitengewone algemene vergaderingen van Xior en CPG (momenteel gepland op of rond 1 augustus 2016).

Door de Fusie zal het gehele vermogen van CPG, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van een ontbinding zonder vereffening overgaan op Xior bij wijze van een overdracht onder algemene titel. De over te nemen vennootschap zal automatisch worden ontbonden in overeenstemming met artikel 682 W.Venn. en derhalve ophouden te bestaan.

Het vermogen van CPG betreft in hoofdzaak de volle eigendom van een grond met gebouwen bestaande uit 29 units bestemd voor studentenhuisvesting, gelegen te Parkstraat 11-Vlamingenstraat 91, 3000 Leuven, kadastraal gekend onder Leuven, tweede afdeling, sectie C, nr. 0168/00D00 (Parkstraat 11) resp. onder Leuven, tweede afdeling, sectie C, nr. 0164/00E00

(Vlamingenstraat 91), en in het algemeen, alle goederen die zich op, aan of in de voormelde grond en gebouwen bevinden en die onroerend zijn uit hun aard, door bestemming of door incorporatie. CPG heeft het onroerend goed verworven ingevolge een aankoop, zoals geakteerd in de aankoopaktes van 13 juni 2003, betreffende het vruchtgebruik en 23 september 2004, betreffende de naakte eigendom (Parkstraat 11) resp. de aankoopakte van 30 september 1999 (Vlamingenstraat 91).

Op datum van het Fusievoorstel van 31 maart 2016, was CPG tevens eigenaar van een appartement gelegen te Ravenshoek 20/203, te 3020 Herent, Dit appartement werd overgedragen door CPG bij akte van 19 april 2016. Bijgevolg maakt dit appartement niet langer deel uit van het over te dragen vermogen van CPG.

Het onroerend goed van CPG zal worden ingebracht in Xior middels de Fusie tegen de "fair value" van het onroerend goed, die zal bepaald worden op basis van het lagere bedrag van de fair value van het onroerend goed zoals geschat door de vastgoeddeskundige (Stadim CVBA) per 30 september 2015 en herbevestigd op 1 december 2015, voor een bedrag van in totaal EUR 3.009.700 (d.i. inclusief de fair value op diezelfde datum ten belope van EUR 307.200 voor het appartement gelegen te Ravenshoek 20/203, dat echter niet langer deel uitmaakt van het over te dragen vermogen, cf. supra) en de fair value van het onroerend goed zoals geschat door de vastgoeddeskundige binnen een periode van één maand vóór de Closing Datum¹.

De voorwaarden en modaliteiten van de fusie zijn verder omschreven in een "fusieovereenkomst" van 23 november 2015 en het addendum daarbij van 8 december 2015 (samen de "**Fusieovereenkomst**") tussen Xior en de houder van alle aandelen, op twee aandelen na van de over te nemen vennootschap (i.e. Aloxe NV)², waar eveneens naar zal worden verwezen in de notulen van de aandeelhoudersvergaderingen van CPG en Xior.

Zoals verder uiteengezet in afdeling 3.1, kadert de Fusie in de strategische plannen van Xior om haar vastgoedportefeuille verder uit te bouwen, zoals tevens voorzien in het IPO-prospectus van 24 november 2015, dat in het kader van de openbare aanbidding van nieuwe Xior-aandelen van 11 december 2015 werd gepubliceerd, voor de samenstelling van de "Globale Vastgoedportefeuille", zoals gedefinieerd in voormeld prospectus³. De juridische techniek die wordt gehanteerd, is die van de fusie door overneming van CPG door Xior overeenkomstig de procedure van artikels 671 *inuncto* 693-704 W.Venn.

De Fusie zal slechts plaatsvinden voor zover de uitstaande bankschuld werd terugbetaald, en de vrijgave van alle zekerheden gevestigd ten gunste van ING België zal zijn bekomen.

¹ De reële waarde van elk door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen te verwerven vastgoed (zoals bedoeld in artikel 47, § 1 van de GVV-Wet), dient te worden gewaardeerd door de deskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt, overeenkomstig artikel 49 van de GVV-Wet. Ook de reële waarde van het door de openbare GVV (en haar dochtervennootschappen) gehouden vastgoed (zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet), dient door de deskundige te worden gewaardeerd wanneer de openbare GVV aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt, of tot een fusie overgaat, overeenkomstig artikel 48 van de GVV-Wet.

² De overige twee aandelen in CPG worden gehouden door M-Building BVBA, (met ondernemingsnummer 0849.186.401), resp. X-Building BVBA (met ondernemingsnummer 0523.895.911), beide met maatschappelijke zetel gelegen te Mechelsesteenweg 34 bus 101, 2018 Antwerpen (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen), die elk één aandeel aanhouden in CPG.

³ Het Prospectus van Xior van 24 november 2015 kan, onder gebruikelijke beperkingen, worden geraadpleegd op de website van Xior (<http://www.xior.be/nl/investor/ipo>).

2 STAND VAN HET VERMOGEN

2.1 Stand van het vermogen Xior

Voor de stand van het vermogen wordt verwezen naar de cijfers per 31 maart 2016 opgenomen, zoals gepubliceerd op de website van Xior.

2.2 Stand van het vermogen van CPG per 30 april 2016 (EUR)

	VASTE ACTIVA	618 074,64
III.Materiële vaste activa (toel. I; B)		618 074,64
A. Terreinen en gebouwen	611 624,20	
B. Installaties; machines en uitrusting	6 450,44	
	VLOTTENDE ACTIVA	809 316,08
VII.Vorderingen op ten hoogste één jaar		485 303,43
A. Handelsvorderingen	11 030,00	
B. Overige vorderingen	474 273,43	
IX.Liquide middelen		319 748,41
X.Overlopende rekeningen		4 264,24
TOTAAL ACTIEF		1 427 390,72
	EIGEN VERMOGEN	89 921,86
I.Kapitaal (toel. III)		30 986,69
A. Geplaatst kapitaal	30 986,69	
IV.Reserves		92 069,96
A. Wettelijke reserve	111,61	
C. Belastingvrije reserves	91 958,35	
Overgedragen verlies (-)		(33 134,79)
	VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	41 945,76
B. Uitgestelde belastingen		41 945,76
	SCHULDEN	1 295 523,10
VIII.Schulden op meer dan één jaar (toel. V)		787 714,17
A. Financiële schulden	787 714,17	
IX.Schulden op ten hoogste één jaar (toel. V)		498 385,09
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	48 250,56	
B. Financiële schulden	420 000,00	
C. Handelsschulden	3 954,53	
F. Overige schulden	26 180,00	
X.Overlopende rekeningen		9 423,84
TOTAAL PASSIEF		1 427 390,72

3 TOELICHTING EN VERANTWOORDING VAN DE VERRICHTING, VANUIT EEN JURIDISCH EN ECONOMISCH PERSPECTIEF

3.1 Wenselijkheid van de Fusie

CPG is een vastgoedvennootschap waarvan de activiteit op heden in essentie bestaat uit het beheer van onroerende goederen, waarbij zij overeenkomstig haar statutair doel alle bewerkingen kan stellen in onroerende goederen, zoals (exemplatief) de aankoop, verkoop, verhuring en het beheer, van onroerende goederen.

CPG is de eigenaar van de grond en gebouwen gelegen te Parkstraat 11/Vlamingenstraat 91 te Leuven, zoals hoger omschreven onder afdeling 1 van dit verslag, bestemd voor studentenhuisvesting.

Het doel en de activiteiten van CPG zijn met andere woorden zeer gelijklopend met de activiteiten en doelstellingen die Xior nastreeft en uitoefent.

Xior wenst CPG te verwerven middels de Fusie om aldus haar vastgoedportefeuille uit te breiden met het vastgoed en de vastgoedactiviteit van CPG, welke tot de activiteitsfeer van Xior behoort, binnen één van de bestaande geografische kernmarkten van Xior. De Fusie is tevens in het voordeel van CPG, aangezien CPG aldus zal worden opgenomen in het grotere geheel van een institutionele vastgoedspeler, gespecialiseerd in studentenhuisvesting, wat in de toekomst het voordeel kan bieden van vlottere toegang tot financiering (via de kapitaalmarkt of bankfinanciering), een sterkere onderhandelingspositie naar leveranciers toe, een kostenefficiëntere beheerstructuur, en toegang tot een ruimer netwerk aan kandidaat- huurders.

Bovendien biedt de Fusie voor Xior het voordeel dat haar eigen vermogen hierdoor wordt verhoogd, wat een positieve impact heeft op haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt Xior de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

Xior zal het onroerend goed meteen na de verwezenlijking van de Fusie blijven verder ter beschikking stellen aan de huurders/studenten, middels de lopende overeenkomsten.

3.2 Voorwaarden waaronder en wijze waarop de Fusie zal plaatsvinden

Het voorstel tot het verwezenlijken van de Fusie zal op een buitengewone algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders van Xior resp. CPG worden voorgelegd.

De Fusie zal worden verwezenlijkt zonder enige retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden overeenkomstig de IFRS normen, en treedt derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op de dag van de juridische verwezenlijking ervan overeenkomstig artikel 701 W.Venn. Bijgevolg wordt geen enkele verrichting, gesteld door CPG in de periode vóór de juridische verwezenlijking van de Fusie, beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van Xior.

De inbreng in het kader van de Fusie zal uitsluitend worden vergoed door de uitgifte door Xior van nieuwe aandelen, zonder nominale waarde (de "**Nieuwe Aandelen**"). De Raad van Bestuur van Xior zal de Nieuwe Aandelen toewijzen aan de aandeelhouders van CPG, in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van CPG op de datum van de Fusie. De Nieuwe Aandelen zullen gewone aandelen zijn, met dezelfde rechten als de bestaande Xior-aandelen. De Nieuwe Aandelen zullen echter maar delen in het resultaat en recht geven op winstdeling vanaf de datum van juridische verwezenlijking van de Fusie (de Closing Datum). Wat de winst voor de betrokken Nieuwe Aandelen over het boekjaar 2016 betreft, zal deze winst *pro rata temporis* vanaf de Closing Datum tot en met de laatste dag van het boekjaar worden berekend. Het precieze aantal nieuwe aandelen wordt bepaald overeenkomstig een formule die in afdeling 3.4 hieronder wordt uiteengezet.

Na de goedkeuring van de Fusie door de algemene vergadering van de aandeelhouders van CPG en Xior, zal het bestuursorgaan (of de daartoe gemachtigde persoon) van Xior zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk, en ten laatste binnen drie bankwerkdagen na uitgifte, de Nieuwe Aandelen op naam van de aandeelhouders van CPG inschrijven in het register van aandelen op naam van Xior Student Housing.

Xior zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Fusie.

In beginsel dient in het kader van de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "**Prospectuswet**"). Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van artikel 18, §2, (a) van de Prospectuswet, voor aandelen die over een periode van twaalf maanden minder dan 10% vertegenwoordigen van het aantal aandelen van dezelfde categorie die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, wat *in casu* het geval is.

De statutenwijziging van Xior die uit de voorgenomen Fusie zal voortvloeien, dient nog de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) te krijgen.

Aloxe NV (d.i. de houder van alle aandelen, op twee aandelen na, van de over te nemen vennootschap, C.P.G. CVBA) is de Promotor van de Vennootschap, en de Fusie kwalificeert bijgevolg als een belangenconflict in de zin van artikel 37 van de GVV-Wet van 12 mei 2014. Bijgevolg wordt in dit kader gepreciseerd dat deze Fusie (i) overeenkomstig normale marktvoorwaarden zal worden uitgevoerd, (ii) ondersteund wordt (en zal worden) door een waardering uitgevoerd door de vastgoeddeskundige in overeenstemming met artikel 49 van de GVV-Wet, en (iii) zal gebeuren aan een prijs die niet hoger is dan de vastgestelde fair value zoals bepaald door de Vastgoeddeskundige.

De vooropgestelde fusie door overneming zal geregeld worden door artikel 210, par. 1, 1°, artikel 211, par. 1, lid 6 en artikel 217, 1° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 en zal dus niet gerealiseerd worden onder het stelsel van fiscale neutraliteit in de vennootschapsbelasting

voorzien door artikel 211, par. 1, lid 1 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992. De vooropgestelde fusie door overneming zal gerealiseerd worden met vrijstelling van registratierechten overeenkomstig artikel 117 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffigerechten en artikel 2.9.1.0.3. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. De vooropgestelde fusie door overneming is niet onderworpen aan de BTW conform artikel 11 en artikel 18, par. 3 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

3.3 Gevolgen van de Fusie

Als gevolg van de Fusie, zal het gehele vermogen van CPG, zoals nader omschreven in afdeling 1, worden overgedragen aan Xior.

De Fusie door overneming van CPG door Xior zal tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de notariële akten van de respectieve buitengewone algemene vergaderingen van CPG en Xior waarop tot de Fusie zal worden besloten. Om de overdracht van de rechten en verplichtingen op de grond en het gebouw aan derden te kunnen tegenwerpen, dienen de (authentieke) notulen van de buitengewone algemene vergaderingen waarin tot de Fusie werd besloten in het bevoegde Hypotheekregister te worden overgeschreven.

3.4 Voorgestelde ruilverhouding

De waarde van het vermogen van CPG (de “**Inbrengwaarde**”) werd op de datum van de Fusieovereenkomst voorlopig bepaald op EUR 1.782.468.

De definitieve Inbrengwaarde zal als volgt worden berekend:

- a. het geprojecteerde boekhoudkundige eigen vermogen van CPG op de Closing Datum, waarin onder meer het resultaat en de vennootschapsbelasting van de periode startend op de eerste dag van het boekjaar tot en met de Closing Datum, is verwerkt;

dat vervolgens aan de hierna volgende correcties zal worden onderworpen:

- b. vermeerderd met de fair value van de onroerende goederen van CPG die zal bepaald worden op basis van het lagere bedrag van de fair value van het onroerend goed zoals geschat door de vastgoeddeskundige (Stadim CVBA) per 30 september 2015 en herbevestigd op 1 december 2015, voor een bedrag van in totaal EUR 3.009.700 (d.i. inclusief de fair value op diezelfde datum ten belope van EUR 307.200 voor het appartement gelegen te Ravenshoek 20/203, dat echter niet langer deel uitmaakt van het over te dragen vermogen, cf. supra) en de fair value van het onroerend goed zoals geschat door de vastgoeddeskundige binnen een periode van één maand vóór de Closing Datum (de “**OMW**”);
- c. verminderd met de boekwaarde van de onroerende goederen van CPG zoals geprojecteerd op de Closing Datum;

- d. verminderd met de zogenaamde “fiscal latency discount”, waarvan is overeengekomen dat deze als een Exit Tax (zoals hierna gedefinieerd) zal worden berekend;
- e. verminderd met alle overeengekomen prijsaanpassingen die zouden voortvloeien uit het due diligence onderzoek op CPG.

De Inbrengwaarde zal aldus worden bepaald aan de hand van de formule (a) + (b) - (c) - (d) - (e).

De Exit Tax zal worden bepaald aan de hand van de bepalingen van de circulaire van 23 december 2004 (nr. Ci.RH.423 / 567.729), wat in principe neerkomt op volgende formule die 50% van de fiscale latentie weerspiegelt:

Exit Tax = [(A) - (B) + (C) - (D)] x 33,99% x 50%), waarbij:

- A. waarde ‘kosten koper’ van de onroerende goederen van CPG, zijnde de OMW exclusief de registratierechten, als volgt berekend: waarde ‘kosten koper’ = [OMW / 1,10], in zoverre registratierechten verschuldigd zouden zijn geweest in geval van verkoop van het betrokken onroerend goed op de Closing Datum;
- B. de fiscale nettowaarde van de onroerende goederen van CPG per Closing Datum;
- C. de belastingvrije reserves van CPG;
- D. de fiscaal overgedragen verliezen per Closing Datum van CPG, voor zover deze nog beschikbaar zijn na Closing Datum om belastbare winsten te compenseren.

Op basis van de op de datum van de Fusieovereenkomst beschikbare informatie, worden de samenstellende componenten van de formule om de Inbrengwaarde op de Closing Datum te bepalen als volgt geraamd:

- a. EUR 10.051
- b. EUR 3.009.700*
- c. EUR 912.931
- d. EUR 324.352

*(d.i. inclusief de fair value ten belope van EUR 307.200 voor het appartement gelegen te Ravenshoek 20/203, dat echter niet langer deel uitmaakt van het over te dragen vermogen, cf. supra)

De Inbrengwaarde op de Closing Datum werd dus voorlopig op EUR 1.782.468 geraamd.

Deze bepaling van de Inbrengwaarde betreft slechts voorlopige ramingen, en dus een voorlopige inschatting van de Inbrengwaarde en geeft een projectie weer van de (op basis van de op datum van de Fusieovereenkomst beschikbare gegevens) ingeschatte boekhoudkundige situatie van CPG per de Closing Datum.

De uiteindelijke Inbrengwaarde zal op de Closing Datum worden bepaald, mede op basis van een verder nazicht van historische cijfers en een update van het geprojecteerde resultaat tot en met de vooropgestelde Closing Datum en de geprojecteerde balansposten per de vooropgestelde Closing Datum, in *pro forma* rekeningen (de “**Pro Forma Accounts**”), die vóór de Closing Datum zullen worden opgesteld door CPG, op basis van de meest recente beschikbare gegevens.

De respectieve bestuursorganen van Xior Student Housing en CPG hebben besloten om, overeenkomstig de contractuele afspraken die aan de grondslag liggen van deze fusie, zoals overeengekomen in het kader van de IPO, en zoals eveneens bekendgemaakt in het IPO-prospectus⁴, de uitgifteprijs (de “**Uitgifteprijs**”) van de Nieuwe Aandelen op EUR 25 te bepalen, i.e. de uitgifteprijs die in het kader van de openbare aanbieding van nieuwe aandelen Xior Student Housing van 11 december 2015 werd gehanteerd. Deze uitgifteprijs is hoger dan EUR 23,42 per aandeel, i.e. de netto-waarde per aandeel Xior Student Housing op 31 december 2015, hetzij een datum die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van neerlegging van het fusievoorstel. De gemiddelde slotkoers voor de periode van 1 maart 2016 tot en met 30 maart 2016 bedraagt EUR 30,10 per aandeel, hetgeen hoger is dan de hiervoor vermelde EUR 23,42 per aandeel. De in het kader van artikel 26 §2, 2° io. §3 van de GVV-Wet van 12 mei 2014 weerhouden referentiewaarde is EUR 23,42 per aandeel, zodat de voorgestelde uitgifteprijs van EUR 25 deze minimumdrempel overschrijdt.

Het totale aantal Nieuwe Aandelen zal worden bepaald door de definitieve Inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs. Indien de uitkomst van de breuk voor de berekening van het totale aantal Nieuwe Aandelen geen geheel getal is, zal het totale aantal Nieuwe Aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid.

Op basis van het totale aantal Nieuwe Aandelen en het bestaande totale aantal aandelen in CPG, zal de ruilverhouding kunnen worden bepaald door het totale aantal Nieuwe Aandelen te delen door het totale aantal aandelen in CPG. De uitkomst van deze breuk is de ruilverhouding, en geeft aan op hoeveel Nieuwe Aandelen iedere aandeelhouder van CPG recht heeft per gehouden aandeel in CPG.

Naast de uitgifte van Nieuwe Aandelen aan de aandeelhouders van CPG, zal er geen bijkomende opleg in geld worden toegekend.

3.5 Methodes om de ruilverhouding van de aandelen vast te stellen, het relatieve gewicht dat aan elke methode wordt toegekend, en de waardering waartoe elke methode komt

In casu werd slechts één methode weerhouden om de Uitgifteprijs en de ruilverhouding vast te leggen, zoals nader beschreven in afdeling 3.4. Aangezien, zoals eveneens nader beschreven in afdeling 3.4, de definitieve Inbrengwaarde op heden nog niet vaststaat en het totale aantal Nieuwe Aandelen bijgevolg nog niet bepaald is, is het niet mogelijk om nu reeds een exacte (definitieve) ruilverhouding tussen de Xior-aandelen en de CPG-aandelen te bepalen. Deze ruilverhouding zal

⁴ Zie ook p. 172 van het IPO-Prospectus van 24 november 2015, te raadplegen op <http://www.xior.be>.

overeenkomen met het aantal nieuw uit te geven Xior-aandelen gedeeld door het aantal CPG-aandelen op de datum van de Fusie.

Gelet op de aard van de transactie, werd de gehanteerde methode beschouwd als de enige passende methode om in dit geval de ruilverhouding te bepalen.

3.6 Eventuele moeilijkheden

Er zijn geen moeilijkheden opgetreden bij het bepalen van de ruilverhouding.

3.7 Weerslag van de inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 87.433.866,00, inclusief uitgiftepremie en wordt het vertegenwoordigd door 4.857.437 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Aangezien de Uitgifteprijs EUR 25,00 bedraagt, waarvan EUR 18,00 maatschappelijk kapitaal en EUR 7,00 uitgiftepremie, zullen er op basis van de voorlopige ramingen ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 71.298 nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het maatschappelijk kapitaal verhoogd worden met EUR 1.283.364,00 en het saldo ten bedrage van EUR 499.086,00 zal worden toegerekend aan de post "uitgiftepremie". Het maatschappelijk kapitaal zou dus van EUR 87.433.866,00 gebracht worden op EUR 88.717.230,00 vertegenwoordigd door 4.928.735 aandelen. Deze voorgestelde transactie zou derhalve een dilutief effect van 1,47% hebben op de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap wat hun aandeel in het kapitaal en op het vlak van de stemrechten betreft.

De kapitaalverhoging heeft geen verwatering van de tot op het moment van de kapitaalverhoging reeds verworven winst per aandeel tot gevolg, aangezien de Nieuwe Aandelen maar delen in het resultaat en recht geven op winstdeling vanaf de datum van juridische verwezenlijking van de Fusie (de Closing Datum).

Uitgaande van de netto-waarde per aandeel per 31 december 2015, zijnde EUR 23,42, zal er geen financiële verwatering zijn van de bestaande aandeelhouders wat de netto-waarde per aandeel betreft, aangezien de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen hoger is dan EUR 23,42.

4 BESLUIT

Gelet op de voormelde juridische, bedrijfseconomische en financiële overwegingen is de Raad van Bestuur van oordeel dat de voorgestelde Fusie in het belang is van Xior, en worden de aandeelhouders derhalve verzocht de voorgestelde Fusie goed te keuren.

*

* *

Getekend in twee originelen op 14 juni 2016.

Voor de Raad van Bestuur van **XIOR STUDENT HOUSING NV**

Naam: Christian Teunissen
Functie: Bestuurder

Naam: Frederik Snauwaert
Functie: Bestuurder

Handtekening: _____

Handtekening: _____