

DEVIMMO NV

Maatschappelijke zetel: Mechelsesteenweg 34 bus 101, 2018 Antwerpen (België)
Ondernemingsnummer: 0429.280.725 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)
(de "Vennootschap" of "Devimmo")

Verslag van de Raad van Bestuur van Devimmo 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 Devimmo NV door Xior Student Housing NV, een naamloze vennootschap met het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel gelegen te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen en met ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) ("**Xior**") (de "**Fusie**").

Voor verdere details over de geplande verrichtingen verwijzen wij eveneens naar het gezamenlijk voorstel tot fusie door overneming van Devimmo 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 Rechtbanken van Koophandel te Antwerpen (Afdeling Antwerpen) op 28 december 2015.

1 BESCHRIJVING VAN DE GEPLANDE VERRICHTING

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

Dit Fusieverslag zal op of rond 1 maart 2016, worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van Devimmo (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 Devimmo (momenteel gepland op of rond 1 maart 2016, rekening houdend met de verwachting dat de eerste buitengewone algemene vergadering van Xior (gepland op 12 februari 2016) niet het vereiste aanwezigheidsquorum zal bereiken).

Door de Fusie zal het gehele vermogen van Devimmo, 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 Devimmo betreft in hoofdzaak de volle eigendom van een grond met gebouw bestaande uit 73 units bestemd voor studentenhuysvesting alsook 30 ondergrondse

parkeerplaatsen, gelegen te Parkstraat 137-139, 3000 Leuven, kadastraal gekend onder Leuven, tweede afdeling, sectie C, nr. 250/K007 (voorheen kadastraal gekend als Leuven, Sectie C, nummers 250/N/6, 250/K/6, 250/U/6 en 250/V/6), voor een oppervlakte van tien are zesenvijftig centiare (10a 56ca), 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.

Devimmo heeft het onroerend goed verworven ingevolge een aankoop, zoals geakteerd in de notariële akte van 28 augustus 1986.

Het onroerend goed van Devimmo 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 EUR 6.964.900 en de fair value van het onroerend goed zoals geschat door de vastgoeddeskundige binnen een periode van één maand vóór de Closing Datum.

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 aandeelhouder van Devimmo (i.e. Aloxe NV), waar eveneens naar zal worden verwezen in de notulen van de aandeelhoudersvergaderingen van Devimmo 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 door Xior, voor de samenstelling van de "Globale Vastgoedportefeuille", zoals gedefinieerd in voormeld prospectus¹. De juridische techniek die wordt gehanteerd, is die van de fusie door overneming van Devimmo door Xior overeenkomstig de procedure van artikels 671 *iuncto* 693-704 W.Venn.

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

2 STAND VAN HET VERMOGEN

2.1 Stand van het vermogen Xior

Voor de stand van het vermogen wordt verwezen naar het prospectus van 24 november 2015, zoals gepubliceerd op de website van Xior, dat ter informatieve titel projecties van de balans per 31 december 2015 bevat.²

¹ 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 Zie p. 376-383 van het Prospectus.

2.2 Stand van het vermogen van Devimmo per 31 december 2015 (EUR)

VASTE ACTIVA		694 837,18
III.Materiële vaste activa (toel. I; B)		694 837,18
A. Terreinen en gebouwen	644 793,58	
B. Installaties; machines en uitrusting	10 774,60	
C. Meubilair en rollend materieel	39 269,00	
E. Overige materiële vaste activa		
VLOTTENDE ACTIVA		814 032,42
VII.Vorderingen op ten hoogste één jaar		796 284,11
A. Handelsvorderingen	12 926,70	
B. Overige vorderingen	783 357,41	
IX.Liquide middelen		17 748,31
TOTAAL ACTIEF		1 508 869,60
EIGEN VERMOGEN		475 782,20
I.Kapitaal (toel. III)		62 000,01
A. Geplaatst kapitaal	62 000,01	
III.Herwaarderingsmeerwaarden		53 406,30
IV.Reserves		128 066,64
A. Wettelijke reserve	6 245,00	
C. Belastingvrije reserves	189,63	
D. Beschikbare reserves	121 632,01	
V.Overgedragen winst		232 309,25
SCHULDEN		1 033 087,40
VIII.Schulden op meer dan één jaar (toel. V)		19 244,22
A. Financiële schulden	19 244,22	
IX.Schulden op ten hoogste één jaar (toel. V)		978 261,03
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	6 872,25	
B. Financiële schulden	825 000,00	
C. Handelsschulden	33 767,03	
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	1 800,00	
E. Schulden met betrekking tot belastingen; bezoldigingen en sociale ...	51 334,11	
F. Overige schulden	59 487,64	
X.Overlopende rekeningen		35 582,15
TOTAAL PASSIEF		1 508 869,60

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

3.1 Wenselijkheid van de Fusie

Devimmo is een vastgoedvennootschap waarvan het statutair doel op heden (in essentie) bestaat uit het beheer van onroerende goederen, waarbij zij alle bewerkingen kan stellen in onroerende goederen, zoals (exemplatief) de aan- en verkoop, de huur en de verhuring, of het bouwen of verbouwen van onroerende goederen.

Devimmo is de eigenaar van de grond en het gebouw gelegen te Parkstraat 137 te Leuven, zoals hoger omschreven onder afdeling 1 van dit verslag, bestemd voor studentenhuisvesting.

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

Xior wenst Devimmo te verwerven middels de Fusie om aldus haar vastgoedportefeuille uit te breiden met het vastgoed en de vastgoedactiviteit van Devimmo, welke tot de activiteitsfeer van Xior behoort, binnen één van de bestaande geografische kernmarkten van Xior. De Fusie is tevens in het voordeel van Devimmo, aangezien Devimmo 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.

De Fusie heeft daarnaast het voordeel dat de inkomsten gerealiseerd door Devimmo vanaf de Closing Datum onmiddellijk geïnd zullen worden door de statutaire entiteit Xior, wat relevant is vanuit de reglementaire winstuitkeringsverplichting voor een OGVV, waarvan ook de huidige aandeelhouder van Devimmo zal genieten na de Fusie.

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. Devimmo 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 Devimmo 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 Devimmo, in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van Devimmo op de datum van de Fusie. Aangezien Aloxe NV de enige aandeelhouder van Devimmo is, zullen alle nieuwe aandelen aan haar worden uitgegeven. 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 Devimmo 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 Devimmo 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 enige aandeelhouder van de over te nemen vennootschap, Devimmo NV) 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) onder 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 Griffierechten 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 Devimmo, zoals nader omschreven in afdeling 1, worden overgedragen aan Xior.

De Fusie door overneming van Devimmo 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 Devimmo 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 Devimmo (de “**Inbrengwaarde**”) werd op de datum van het Fusievoorstel voorlopig bepaald op EUR 5.858.357.

De definitieve Inbrengwaarde zal als volgt worden berekend:

- a. het geprojecteerde boekhoudkundige eigen vermogen van Devimmo 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 (en onder voorbehoud van eventuele afwijkende en/of bijkomende correcties die door partijen zouden worden afgesproken tussen de datum van het Fusievoorstel en de Closing Datum):

- b. vermeerderd met de fair value van de onroerende goederen van Devimmo 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 EUR 6.964.900 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 Devimmo 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 Devimmo.

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 Devimmo, 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 Devimmo per Closing Datum;
- C. de belastingvrije reserves van Devimmo;
- D. de fiscaal overgedragen verliezen per Closing Datum van Devimmo, voor zover deze nog beschikbaar zijn na Closing Datum om belastbare winsten te compenseren.

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

- a. EUR 483.428
- b. EUR 6.964.900
- c. EUR 563.409
- d. EUR 1.026.562

De Inbrengwaarde op de Closing Datum wordt dus voorlopig op EUR 5.858.357 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 het Fusievoorstel beschikbare gegevens) ingeschatte boekhoudkundige situatie van Devimmo per de Closing Datum.

De uiteindelijke Inbrengwaarde zal op de Closing Datum worden bepaald, mede op basis van een verder nazicht van historische cijfers per 31 december 2015 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 Devimmo, op basis van de meest recente beschikbare gegevens.

De respectieve bestuursorganen van Xior Student Housing en Devimmo hebben besloten om de uitgifteprijs (de “**Uitgifteprijs**”) van de Nieuwe Aandelen op EUR 25 te bepalen, i.e. de uitgifteprijs die in het kader van de openbare aanbidding van nieuwe aandelen Xior Student Housing van 11 december 2015 werd gehanteerd. Deze uitgifteprijs is hoger dan EUR 23,28 per aandeel, i.e. de netto-waarde per aandeel Xior Student Housing op 11 december 2015, hetzij een datum die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van het fusievoorstel.

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

Naast de uitgifte van Nieuwe Aandelen aan de aandeelhouder van Devimmo (i.e. Aloxe NV), 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 Devimmo-aandelen te bepalen. Deze ruilverhouding zal overeenkomen met het aantal nieuw uit te geven Xior-aandelen gedeeld door het aantal Devimmo-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.

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 Devimmo, en worden de aandeelhouders derhalve verzocht de voorgestelde Fusie goed te keuren.

*

* *

Getekend in twee originelen op 13 januari 2016.

Voor de Raad van Bestuur van **DEVIMMO NV**

Aloxe NV, bestuurder
vertegenwoordigd door
Christian Teunissen, vaste vertegenwoordiger

CaliXto BVBA, bestuurder
vertegenwoordigd door
Frederik Snauwaert, vaste vertegenwoordiger

Handtekening: _____

Handtekening: _____