

Xior Student Housing

Naamloze Vennootschap, OGvV naar Belgisch recht

Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België), RPR (Antwerpen, afdeling Antwerpen) 0547.972.794
(de "Vennootschap" of "Xior")

OPROEPING TOT DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN 15 JULI 2016 ("BAV I") EN, IN GEVAL HET VEREISTE QUORUM NIET ZOU ZIJN BEREIKT OP BAV I, EEN TWEDE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 1 AUGUSTUS 2016 ("BAV II")

De aandeelhouders, bestuurders en commissaris van Xior Student Housing NV worden hierbij uitgenodigd om de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap (de "BAV") bij te wonen die zal worden gehouden op vrijdag 15 juli 2016 om 10u00 op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, teneinde te beraadslagen over de volgende agenda en voorstellen van besluit.

I. Fusie door overneming van C.P.G. CVBA door Xior Student Housing NV

1.1. Fusievoorstel – Bijzondere verslagen – Voorafgaande verklaringen

Kennisname van het voorstel van fusie door overneming van C.P.G. CVBA, met maatschappelijke zetel gelegen te Mechelsesteenweg 34 bus 101, 2018 Antwerpen, RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen 0463.261.211 ("CPG") door Xior (de "Fusie"), dat werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de Vennootschap resp. van CPG, overeenkomstig artikel 671 *iuncto* 693 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn."), en dat op 31 maart 2016 werd neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen, afdeling Antwerpen.

Kennisname van de verslagen van de Raad van Bestuur resp. de commissaris van Xior, opgesteld met het oog op de Fusie, met toepassing van artikel 694 resp. 695 W.Venn.

Met toepassing van art. 697 W.Venn., heeft elke aandeelhouder van Xior het recht om uiterlijk één maand vóór de datum van de BAV die over het fusievoorstel moet besluiten op de zetel van Xior kennis te nemen van (in voorkomend geval): (i) het fusievoorstel, (ii) de fusieverslagen van elk van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn; (iii) de verslagen over het fusievoorstel van de bedrijfsrevisor resp. commissaris van elk van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn; (iv) de jaarrekeningen over de laatste drie boekjaren van elk van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn, (v) de verslagen van de bestuurders en de verslagen van de commissarissen over de laatste drie boekjaren, en (vi) tussentijdse cijfers omtrent de stand van het vermogen van de betrokken vennootschappen, die niet meer dan drie maanden voor de datum van het fusievoorstel zijn vastgesteld. Elke aandeelhouder kan op zijn verzoek kosteloos een volledig of desgewenst gedeeltelijk afschrift verkrijgen van deze stukken, met uitzondering van de stukken die hem zijn toegezonden. Het toesturen van de afschriften van de verzochte stukken is tevens mogelijk bij wijze van e-mail in geval de aandeelhouder hier individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk mee heeft ingestemd.

Mededeling, met toepassing van artikelen 671 *iuncto* 696 W.Venn. van belangrijke wijzigingen die zich in de activa en passiva van het vermogen van de betrokken vennootschappen heeft voorgedaan sinds de datum van het fusievoorstel.

Aangezien het om een loutere kennisname gaat, dient geen besluit te worden genomen door de BAV. Bijgevolg is geen voorstel van besluit opgenomen in deze oproeping met betrekking tot dit agendapunt.

1.2. Fusie door overneming – Kapitaalverhoging – Algemene voorwaarden

1.2.1 Voorstel tot overdracht van het gehele vermogen van CPG, door een fusie door overneming, zowel de rechten als de verplichtingen, op Xior als gevolg van een ontbinding zonder vereffening.

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. Het vermogen van CPG wordt nader beschreven in het fusievoorstel en het fusieverslag vermeld onder 1.1.

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 (d.i. Aloxe NV, houder van alle aandelen, op twee aandelen na, resp. M-Building BVBA en X-Building BVBA, die elk één aandeel aanhouden in 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.

De inbrengwaarde van het vermogen van CPG dat ten gevolge van de Fusie door CPG aan Xior zal worden overgedragen, werd op de datum van de fusieovereenkomst van 23 november 2015 en het addendum daarbij van 8 december 2015, voorlopig bepaald op EUR 1.782.468 (de "**Inbrengwaarde**"). Deze bepaling van de Inbrengwaarde betreft slechts voorlopige ramingen, en dus een voorlopige inschatting van de Inbrengwaarde. De uiteindelijke Inbrengwaarde zal op de datum van de fusie worden bepaald, op basis van de elementen vermeld in het fusievoorstel en het fusieverslag vermeld onder 1.1.

De respectieve bestuursorganen van Xior 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-prospectus (zie ook p. 172 van het IPO-Prospectus van 24 november 2015, te raadplegen op <http://www.xior.be>) 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 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 uit te geven door Xior naar aanleiding van de Fusie 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 de aandeelhouder van CPG recht heeft per gehouden aandeel in CPG.

De Fusie zal worden verwezenlijkt zonder retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden, 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.

1.2.2 Voorstel tot besluit om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een nader te bepalen bedrag door de creatie van een nader te bepalen aantal volledig volgestorte aandelen (in functie van de finale Inbrengwaarde en het aantal Nieuwe Aandelen).

Het (totale) bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande Xior-aandelen (d.i. EUR 18,00 per aandeel). De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van Xior zal vervolgens worden gelijkgeschakeld, zodat zij voortaan eenzelfde kapitaalvertegenwoordigende waarde (en fractiewaarde) zullen hebben. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, op dezelfde voet als het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen worden verminderd of afgeschaft dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging

1.2.3 Voorstel tot bekrachtiging van de algemene voorwaarden van de Fusie, zoals vermeld of waarnaar wordt verwezen in het fusievoorstel en het fusieverslag van de Raad van Bestuur.

II. Wijziging van de statuten ingevolge de Fusie

Voorstel om, indien alle resoluties onder agendapunt I. worden goedgekeurd, en mits goedkeuring door de FSMA, artikel 6 (Kapitaal) van de statuten als volgt aan te passen:

Artikel 6 – Kapitaal, vervanging van de huidige tekst van de eerste paragraaf door de volgende tekst: *"Het kapitaal van de vennootschap bedraagt [•] euro (€ [•]), verdeeld in [•] aandelen, zonder nominale waarde, die elk één/[•]ste (1/[•]ste) deel van het kapitaal vertegenwoordigen".*

De bedragen die zijn aangeduid als "[•]" zullen bepaald worden op het moment dat de definitieve Inbrengwaarde is bepaald, overeenkomstig hetgeen in resolutie 1.2.1 is voorzien.

III. Machtigingen

Voorstel tot het verlenen van volmacht voor (i) de coördinatie van de statuten, (ii) de neerlegging van de akte houdende vaststelling van de besluiten tot Fusie en de publicaties in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, (iii) de uitvoering van de genomen beslissingen en (iv) het vervullen van de eventueel vereiste formaliteiten bij de KBO, het Ondernemingsloket en de BTW-administratie.

De Raad van Bestuur nodigt u uit om alle voorstellen van besluit opgenomen in deze agenda goed te keuren (in voorkomend geval, onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de voorgestelde statutenwijzigingen door de FSMA).

Informatie voor de aandeelhouders

Gelieve te noteren dat alle hierna opgenomen data en aangeduide uren finale deadlines zijn, en dat deze niet verlengd zullen worden ingevolge een weekend, een wettelijke feestdag of enige andere reden.

Goedkeuring van de wijzigingen van de statuten: Er wordt gepreciseerd dat om de Fusie en statutenwijzigingen te kunnen goedkeuren, de aanwezigheid of vertegenwoordiging van tenminste de helft van het maatschappelijk kapitaal vereist is (behoudens in geval van een tweede BAV die zal worden gehouden indien de eerste BAV niet het vereiste aanwezigheidsquorum behaalt, en die geldig zal kunnen beraadslagen ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal), alsmede een meerderheid van ten minste drie/vierde van de op de vergadering uitgebrachte stemmen. De statutenwijzigingen die hierboven zijn beschreven, dienen nog de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) te krijgen.

In geval het vereiste quorum niet zou bereikt zijn op de BAV van 15 juli 2016, zal een tweede BAV op 1 augustus 2016 om 10u00 worden samengeroepen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap met mutatis mutandis dezelfde dagorde.

Amendering van de agenda: Aandeelhouders die alleen of gezamenlijk 3% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bezitten, hebben het recht om punten op de agenda van de BAV te plaatsen en voorstellen van besluit (m.b.t. op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen) in te dienen.

De verzoeken daartoe dienen uiterlijk op donderdag **23 juni 2016** bij de Vennootschap toe te komen per gewone brief (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen) of e-mail (info@xior.be) (artikel 533ter W.Venn.). Meer gedetailleerde informatie over de rechten uit hoofde van artikel 533ter W.Venn. wordt de aandeelhouders ter beschikking gesteld op de website van de Vennootschap (<http://www.xior.be/nl/investor/investor-relations>).

Indien de Vennootschap enige verzoeken tot aanvulling van de agenda en/of voorstellen tot besluit zou ontvangen, zal ze (i) deze voorstellen tot besluit zo spoedig mogelijk na hun ontvangst op de website toevoegen, en (ii) een

aangepaste agenda en aangepaste volmachtformulieren publiceren op haar website, ten laatste op donderdag **30 juni 2016**.

Toelatingsformaliteiten en uitoefening van het stemrecht: Ten einde deze BAV bij te wonen of zich daar te laten vertegenwoordigen, en er het stemrecht uit te oefenen, moeten de aandeelhouders de bepalingen van artikelen 26 en 27 van de statuten van de Vennootschap naleven. Om tot de algemene vergadering te worden toegelaten moeten de aandeelhouders bewijzen dat zij werkelijk eigenaar zijn van de betrokken aandelen.

Registratie: Enkel personen die op de Registratiedatum (zoals hieronder gedefinieerd) aandeelhouder zijn van de Vennootschap kunnen deelnemen aan de BAV en er het stemrecht uitoefenen, op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op de naam van de aandeelhouder op de Registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het aandelenregister, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkend rekeninghouder of een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de datum van de BAV. Vrijdag **1 juli 2016** (24 uur Belgische tijd) geldt als registratiedatum (de "**Registratiedatum**").

Bevestiging deelname: De houders van gedematerialiseerde aandelen die wensen deel te nemen aan de BAV moeten een attest voorleggen dat is afgeleverd door Euroclear of een erkende rekeninghouder bij Euroclear waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op de naam van de aandeelhouder staan ingeschreven op zijn rekeningen op de Registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven aan de BAV te willen deelnemen. De neerlegging van dit attest geldt tevens als melding van deelname aan de BAV. De neerlegging van het hierboven bedoelde attest door de eigenaars van gedematerialiseerde aandelen moet ten laatste op zaterdag **9 juli 2016** gebeuren op de zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen) of via e-mail (info@xior.be), of bij ING België, in één van haar vestigingen, agentschappen, of kantoren.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de BAV wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap uiterlijk op zaterdag **9 juli 2016** in kennis stellen van hun voornemen om aan de BAV deel te nemen per gewone brief die uiterlijk op voornoemde datum toekomt op de zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen) of via e-mail (info@xior.be).

Volmacht: Iedere aandeelhouder kan zich op de BAV door een volmachtdrager laten vertegenwoordigen. Elke aandeelhouder kan slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager.

Opdat een aandeelhouder zich zou kunnen laten vertegenwoordigen door een lasthebber moet de schriftelijke volmacht worden ingevuld en ondertekend conform het formulier van volmacht dat door de Raad van Bestuur werd vastgesteld en waarvan een type-exemplaar ter beschikking ligt op de zetel van de Vennootschap of kan worden gedownload via haar website (<http://www.xior.be/nl/investor/investor-relations>). Deze volmacht dient uiterlijk op zaterdag **9 juli 2016** op de zetel van de Vennootschap toe te komen via gewone brief (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen) of via e-mail (info@xior.be). Originele exemplaren waarvan overeenkomstig het voorgaande een (elektronische) kopie werd verzonden naar de Vennootschap, dienen uiterlijk op de BAV aan de Vennootschap te worden overhandigd. De aandeelhouders worden verzocht de op het volmachtformulier vermelde instructies te volgen, om op rechtsgeldige wijze vertegenwoordigd te kunnen zijn. Bij het aanwijzen van een volmachtdrager zal elke aandeelhouder rekening houden met de regels inzake belangenconflicten en het bijhouden van een register. Bovendien zullen de aandeelhouders die zich wensen te laten vertegenwoordigen de hierboven vernoemde registratie- en bevestigingsprocedure moeten naleven.

In het geval het quorum niet wordt bereikt op de BAV van 15 juli 2016, zal de volmacht gegeven voor deze vergadering eveneens gelden voor de tweede BAV die desgevallend op 1 augustus 2016, met dezelfde agenda, zal worden samengeroepen.

Schriftelijke vragen: Aandeelhouders kunnen hun vraagrecht uitoefenen. Schriftelijke vragen aan de bestuurders dienen uiterlijk op zaterdag **9 juli 2016** toe te komen via gewone brief of e-mail op de zetel van de vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen; info@xior.be). Meer gedetailleerde informatie over de rechten uit hoofde van artikel 540 W.Venn. wordt ter beschikking gesteld op de website van de Vennootschap (<http://www.xior.be/nl/investor/investor-relations>).

Ter beschikking stellen van stukken: Iedere aandeelhouder kan, tegen overlegging van zijn attest (in geval van gedematerialiseerde aandelen), zodra de oproeping tot de BAV is gepubliceerd, ter zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen) kosteloos een afschrift verkrijgen van de stukken die zullen worden voorgelegd aan de BAV, de agenda van de BAV, die tevens een voorstel van besluit of een commentaar van de raad van bestuur bevat, en het formulier dat gebruikt kan worden voor het stemmen bij volmacht. Deze documenten, evenals de gegevens die overeenkomstig artikel 533bis, §2 W.Venn. moeten worden ter beschikking gesteld, kunnen tijdens normale kantooruren worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen) of op de website van de Vennootschap (<http://www.xior.be/nl/investor/investor-relations>).

Praktische informatie: De aandeelhouders die meer informatie wensen te bekomen over de modaliteiten aangaande de deelname aan de BAV, kunnen contact opnemen met de Vennootschap (T +32 3 257 04 89; E info@xior.be).

De Raad van Bestuur