

QUARES

STUDENT HOUSING

Quares Student Housing Comm. VA
commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht
maatschappelijke zetel: Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen (België)
ondernemingsnummer: BTW BE - 0518.932.083
RPR Antwerpen

AANBOD TOT INSCHRIJVING OP NIEUWE L-AANDELEN IN HET KADER VAN EEN PRIVATE PLAATSING

Placement Memorandum op datum van 8 oktober 2018

WAARSCHUWING

Een investering in de Aangeboden Aandelen zoals beschreven in het Placement Memorandum houdt belangrijke risico's in. De kandidaat-beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het Placement Memorandum in het bijzonder van de risico's beschreven in Hoofdstuk 2 (*Risicofactoren*).

Dit Placement Memorandum vormt de beschrijving van het aanbod tot inschrijving op nieuw uit te geven Aandelen L door Quares Student Housing Comm. VA (de "**Emittent**") in het kader van een private plaatsing in België (het "**Aanbod**" of de "**Private Plaatsing**").

Dit Placement Memorandum werd niet ter goedkeuring voorgelegd en zal niet ter goedkeuring worden voorgelegd bij enige toezichthoudende instantie.

INHOUDSTABEL

1.	Risicofactoren.....	3
2.	Belangrijke mededelingen	13
3.	Informatie over de Aangeboden Aandelen.....	15
4.	Informatie over het Aanbod in het kader van de private plaatsing.....	26
5.	Gegevens over Quares student housing.....	29
6.	Bedrijfsleiding	36
7.	Financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van de Emittent	39
8.	Lexicon.....	50

BIJLAGEN

Bijlage 1 A: Inschrijvingsformulier Rechtspersonen

Bijlage 1 B: Inschrijvingsformulier Natuurlijke personen

1. RISICOFACTOREN

Elke belegging in effecten houdt per definitie risico's in. Dit Hoofdstuk geeft een overzicht van bepaalde factoren die van belang kunnen zijn in verband met de economische conjunctuur, de Emittent, de toepasselijke regelgeving, het Aanbod en de Aangeboden Aandelen en licht hierbij bepaalde risico's toe. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen. De Emittent is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het zich al dan niet voordoen van deze gebeurtenissen.

De kandidaat-beleggers worden verzocht rekening te houden met onderstaande risicofactoren, onzekerheden en alle andere relevante informatie vervat in dit Placement Memorandum alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Indien één of meerdere van onderstaande risicofactoren zouden plaatsvinden, kunnen deze een negatieve invloed hebben op de werking, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand, of de perspectieven van de Emittent (inclusief het beoogde rendement bij verkoop van de Vastgoedportefeuille) en, in voorkomend geval, leiden tot een vermindering van de waarde van de Aangeboden Aandelen en bijgevolg tot een verlies voor de kandidaat-beleggers van het geheel of een gedeelte van hun investering.

De kandidaat-beleggers worden er op gewezen dat de volgende lijst van risicofactoren niet exhaustief is. De bedrijfsactiviteiten van de Emittent kunnen eveneens worden beïnvloed door bijkomende risico's en onzekerheden die momenteel niet bekend zijn, of waarvan de Emittent momenteel meent dat ze geen wezenlijke impact hebben.

1.1 Risico's verbonden aan de Emittent en diens operationele activiteiten

1.1.1 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 (bv. verminderde koopkracht van gezinnen) 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. Dit kan op zijn beurt resulteren in een hogere leegstand en lagere huurprijzen bij huurhernieuwing en bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten.

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.

1.1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van vastgoed worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector.

Belangrijke risico's waaraan de 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 van haar bestaande en toekomstige gebouwen op peil te houden, (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. Grotere spelers zijn op de markt gekomen die specifiek in deze vastgoedklasse investeren. Sinds 2014 kent de vastgoedmarkt in België ook de eerste Gereguleerde Vastgoedvennootschap XIOR die naar de beurs is gegaan. Maar ook andere private spelers en een groot aantal kleine eigenaars zien de voordelen van het investeren in studentenhuisvesting. Aldus neemt de concurrentie toe in de markt van studentenhuisvesting.

Tot slot is de vastgoedmarkt in het algemeen en studentenhuisvesting in het bijzonder, onderhevig aan een toename van normeringen die de kwaliteit van de studentenhuisvesting ten goede komen.

1.1.3 Inflatie- en deflatierisico

Inflatie kan aanleiding geven tot een toename van de financieringskost. In geval van stijging van de nominale rentevoeten leidt een zwakke inflatie tot een stijging van de reële rentevoeten en kenmerkt dit zich door een verhoging van de financiële lasten, die sneller gebeurt dan de indexatie van de huurinkomsten.

Inflatie kan 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.

Daarnaast kan bij deflatie de huurprijs dalen ten opzichte van het voorgaande jaar. 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.

1.1.4 Risico's verbonden aan de vastgoedwaardering

De waardering van het vastgoed vindt plaats op basis van standaardnormen. Het is echter mogelijk dat de waarderingen van het vastgoed gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand foutief of niet-aangepast zouden blijken. Hierdoor zou het kunnen dat de Investeringswaarde verschilt met de waarde die de Emittent kan realiseren bij de verkoop van het vastgoed.

1.1.5 Evoluties in de huurmarkt

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

- ofwel wordt het complex verhuurd aan één huurder (meestal een huisvestingsorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool), welke het vervolgens aan studenten onderverhuurt;
- ofwel wordt het complex rechtstreeks aan studenten, andere privépersonen, of gedeeltelijk aan winkelluitbaters of kantoorgebruikers verhuurd.

In beide gevallen zal de Emittent met een aantal risico's geconfronteerd worden die verband houden met haar operationele huuractiviteiten en die hierna nader besproken worden.

a. 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.

Leegstand kan eveneens ontstaan doordat bij de aankoop van een nieuw ontwikkelingsproject de verhuur minder vlot verloopt dan initieel gepland. Het risico van leegstand en van langere perioden van leegstand neemt toe bij een neergaande conjunctuur. In geval van leegstand derft de Emittent inkomsten, terwijl de meeste kosten verbonden aan het leegstaande vastgoed verder doorlopen.

De huurmarkt in de studentenhuysvesting wordt meestal gekenmerkt door het afsluiten van kortlopende huurcontracten met een periode die gelijk loopt met het academiejaar of zelfs een semester (meestal voor internationale studenten die in België een opleiding volgen). In de regel worden de huurovereenkomsten afgesloten voor een periode van 1 jaar en uitzonderlijk 10 maanden of een semester.

De Emittent beperkt deels het risico op leegstand door preferentieel samen te werken met huysvestingsorganisaties verbonden aan een universiteit of hogeschool die het huur- en leegstandsrisico overnemen.

b. 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 (zie hierboven) 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, de kwaliteit van de huurder, het huurvriendelijk karakter en de duur en het marktconforme karakter van de huurovereenkomst. In het bijzonder bestaat hierbij het risico dat de Emittent geconfronteerd zou worden met een overaanbod op de huysvestingsmarkt voor studenten waarop zij actief is.

c. 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. Daarnaast zou dit eveneens de geldigheid van de desgevallend door ouders van studenten verstrekte huurgaranties kunnen aantasten, en kan de Emittent hierdoor worden blootgesteld aan administratieve geldsancties en/of boetes.

d. 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, welke twee maanden huur bedragen. Door samen te werken met huysvestingsorganisaties verbonden aan een universiteit of hogeschool wordt het risico van wanbetaling door de onderhuurders/studenten dragen.

e. Indexatierisico

Hoewel de huurovereenkomsten van de Emittent indexeringsclausules bevatten (met uitzondering voor wat betreft huurovereenkomsten rechtstreeks aangegaan met studenten voor een periode van één jaar of korter), 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.

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.

1.1.6 Risico's verbonden met fusie-, of overnameverrichtingen

Teneinde haar operationele activiteiten uit te bouwen, verwerft de Emittent gebouwen deels in het kader van inbrengen, fusies of de verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen.

Hoewel de Emittent bij dit soort transacties redelijke voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van "due diligence"-audits op de te verwerven panden en het bedingen van garanties in de overnameovereenkomsten, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties latente passiva aan de Emittent worden overgedragen.

1.1.7 Bouw-, renovatie en ontwikkelingsrisico

Naast het verwerven van bestaande vastgoedactiva investeert de Emittent in ontwikkelingsprojecten. Dergelijke ontwikkelingsprojecten houden verschillende risico's in, onder andere het risico dat de nodige vergunningen niet toegekend worden dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten. Indien één of meerdere van deze risico's zich voordoen, kan dit een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

Om deze risico's te beperken, is de Emittent voornemens enkel in te stappen in projecten eens de nodige vergunningen toegekend werden en vaste aannemingsprijzen zijn afgesproken, en daar waar mogelijk zal de Emittent proberen de risico's contractueel te beperken, bijvoorbeeld door te kopen onder opschortende (betalings-) voorwaarden. Hierbij valt het niet uit te sluiten dat de "vaste aannemingsprijs" geïndexeerd dient te worden met een bouwindex en/of er bij het bouwen onvoorziene extra bouwkosten dienen te worden voorzien.

De Emittent kan anderzijds genoodzaakt worden om belangrijke renovatie- en investeringsprogramma's uit te voeren om het vastgoed op het gewenste onderhoudsniveau en in kwalitatief behoorlijke toestand te houden, of omdat van overheidswege eisen worden gesteld met betrekking tot de technische staat van vastgoed (zoals bijvoorbeeld brandveiligheidsnormen). Ook kunnen bepaalde herstellingen, in het geval van sommige huurovereenkomsten, ten laste zijn van de Emittent.

1.1.8 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 (waaronder brand, storm en hagel, overstromingen, grondverschuivingen- en verzakkingen, etc...) die zich met betrekking tot de gebouwen in haar Vastgoedportefeuille kunnen voordoen. De Vastgoedportefeuille is door diverse marktconforme verzekeringen gedekt (die onder meer de meest gebruikelijke risico's dekken zoals brand, storm, diefstal, glasbreuk, waterschade en huurderwing). In dergelijke verzekeringspolissen is terrorisme meestal uitgesloten.

Niettegenstaande de Vastgoedportefeuille gedekt is door diverse verzekeringen, is het 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.

1.1.9 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 ook specifiek aan het verhuren van studentenhuisvesting, de verlenging van vergunningen waaraan de Emittent moet voldoen. De Emittent voert een beleid waarbij wijzigingen in de wetgeving proactief worden opgevolgd en laat zich hiervoor bijstaan door professionele adviseurs. Niettemin kunnen een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving door de administratie (waaronder de fiscale administratie) of de hoven en rechtbanken, het rendement en de Investeringswaarde van het vastgoed van de Emittent aanzienlijk negatief beïnvloeden.

Verder beschouwt de Emittent dat zij een operationele vastgoedvennootschap is, en de Zaakvoerder wenst dit ook zo te behouden. Dit blijkt onder meer uit de activiteiten van de Zaakvoerder bestaande uit de uitbating en de terbeschikkingstelling van haar Vastgoedportefeuille aan voornamelijk studenten en de daartoe noodzakelijke uitbouw en beheer van haar Vastgoedportefeuille. 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 en haar Zaakvoerder onder de AICB-Wet vallen, zullen zij een vergunning dienen aan te vragen bij de FSMA teneinde hun activiteiten verder te kunnen uitoefenen en zullen zij worden onderworpen aan een uitgebreide regeling voor wat betreft onder meer minimaal aanvankskapitaal en eigen vermogen, kwaliteiten van effectieve leiding, organisatiestructuur, cliëntenbescherming, verloningsbeleid, belangenconflicten, risicobeheer, delegatie van beheerstaken en risicospreiding. Dit zou een aanzienlijke kost voor de Emittent met zich meebrengen. 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.

1.1.10 Risico's verbonden aan de vennootschapsstructuur van de Emittent

De Emittent heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen. Kenmerkend voor een commanditaire vennootschap op aandelen is dat deze vennootschap wordt bestuurd door een statutaire zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben. Deze Zaakvoerder staat in voor het beheer van de Emittent.

De Algemene Vergadering kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de Zaakvoerder aanwezig is. Tevens dient de Zaakvoerder zijn instemming te geven bij elke beslissing tot statutenwijziging, met name om te besluiten tot benoeming van een statutaire zaakvoerder, tot vervroegde ontbinding van de Emittent, verhoging of vermindering van het geplaatst kapitaal. De Zaakvoerder dient tevens zijn instemming te geven met de besluiten van de Algemene Vergadering betreffende handelingen die de belangen van de Emittent jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering en elk besluit waarbij het vermogen van de Emittent wordt aangetast. Daarenboven kan de opdracht van de Zaakvoerder slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de Algemene Vergadering op grond van wettige redenen. Bij deze beslissing van de algemene vergadering mag de Zaakvoerder niet aan de stemming deelnemen. Daarnaast kan de Zaakvoerder zelf beslissen om ontslag te nemen.

Ten gevolge van dit statutaire vetorecht, en gezien de Zaakvoerder moeilijk afzetbaar is, kan de beslissingsmacht van de Algemene Vergadering worden geblokkeerd, waardoor voor de Emittent noodzakelijke of nuttige beslissingen niet kunnen worden genomen door de Algemene Vergadering. Hierdoor bestaat het risico dat de aan de Aangeboden Aandelen verbonden stemrechten gedeeltelijk worden uitgehold.

Het feit dat de Zaakvoerder moeilijk afzetbaar is kan de verwerving van een meerderheidsparticipatie (al dan niet naaar aanleiding van een openbaar overnamebod) in het kapitaal van de Emittent zonder de medewerking van de Zaakvoerder bemoeilijken.

1.1.11 Risico's verbonden aan het operationele management

De financiële prestaties van de Emittent hangen in een zekere mate af van de leden van het operationele management.

Het vertrek van één of meerdere leden van het management team zou de Emittent kunnen blootstellen aan het risico dat de organisatie wordt verstoord en de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent ongunstig worden beïnvloed. De continuïteit van het beheer wordt echter verzekerd door het feit dat zowel de Property Manager als QREIM SH NV op de hoogte zijn van het reilen en zeilen van de Emittent en de ene desgevallend kan invallen voor de andere.

1.1.12 Risico op overdracht van de Vastgoedportefeuille op termijn

De inkomsten van de Emittent zijn afkomstig uit een combinatie van de verhuring en de overdracht op termijn van haar Vastgoedportefeuille. Bijgevolg kunnen de resultaten van de Emittent aanzienlijk schommelen van jaar tot jaar, naargelang het aantal panden dat tijdens het gegeven jaar zal worden aangekocht en verhuurd. Bovendien garandeert niets dat de Emittent een koper zal vinden voor haar activa of dat de prijs van deze overdracht een zeker niveau zal halen. De Emittent is blootgesteld aan het risico van waardevermindering van het vastgoed in haar portefeuille.

1.1.13 De strategie van de Emittent kan ongeschikt blijken

Met betrekking tot de investeringen in residentieel vastgoed in België, met de nadruk op studentenhuisvesting, voert de Emittent een reeks ramingen en schattingen uit inzake de economische omstandigheden, de marktvoorwaarden en andere parameters. Deze omvatten ramingen, schattingen en vooruitzichten inzake de (potentiële) waarde van een goed en het potentiële rendement op de investering. Die ramingen, schattingen en vooruitzichten kunnen afwijken van de werkelijkheid, zodat de strategie van de Emittent niet meer werkt. Dit zou een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

1.2 Financiële risico's

1.2.1 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.

De Emittent loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen niet zouden worden nagekomen. Zo zullen de financieringsovereenkomsten gebruikelijk onderworpen zijn aan de naleving van financiële ratio's, die 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.

1.2.2 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.

De Emittent is haar bestaande bankfinancieringen voor het merendeel aangegaan tegen een variabele rentevoet. De Emittent kan het risico van een rentestijging beperken aan de hand van instrumenten zoals Interest Rate Swaps en Interest Rate Caps, waarbij een schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. De looptijd van deze instrumenten is afgestemd op de looptijd van de onderliggende kredieten. Indien echter de onderliggende rentecurve van een indekking sterk daalt, zal de netto actuele waarde van dit instrument een negatieve variatie ondergaan. Het zou dus kunnen zijn dat, wanneer er zich een voorval voordoet waarbij de IRS contracten moeten afgelost worden en waarbij de marktwaarde van de instrumenten op dat ogenblik negatief zijn, de Emittent de marktwaarde zal moeten betalen. De Emittent schat dit risico zeer gering in daar het afsluiten van deze IRS instrumenten gebeurd is aan lage interestvoeten en een verder daling zeer gering is. Daarenboven zal het niet zeker zijn dat de Emittent in de toekomst de bijkomende indekkingsinstrumenten vindt die ze wenst af te sluiten, noch dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten aanvaardbaar zullen zijn.

1.2.3 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.

1.3 Risico's verbonden aan de Aangeboden Aandelen en het Aanbod

1.3.1 Risico's verbonden aan het beleggen in de Aangeboden Aandelen

Aan een belegging in de Aangeboden Aandelen zijn, zoals bij elke belegging in aandelen, economische en financiële risico's verbonden. Kandidaat-beleggers moeten, bij het afwegen van een investeringsbeslissing, overwegen dat ze hun investering in de Aangeboden Aandelen geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen.

1.3.2 Risico's verbonden aan de afwezigheid van een minimumbedrag

Er is voor het Aanbod geen minimumbedrag vastgesteld. Als er niet volledig op het Aanbod zou worden ingeschreven, dan heeft de Emittent het recht om de kapitaalverhoging te realiseren voor een bedrag dat lager ligt dan vooropgesteld. Het is dus mogelijk dat de financiële middelen waarop er de Emittent na het Aanbod zou beschikken lager zouden zijn, waardoor de vooropgestelde capaciteit om in vastgoed te investeren beperkt zou worden en de Emittent niet over de voor haar groeistrategie noodzakelijke financiële middelen zou beschikken.

1.3.3 Risico's verbonden aan de afwezigheid van een liquide markt

De Aangeboden Aandelen worden niet verhandeld op een beurs en de Emittent voorziet zelf ook niet in verhandelbaarheid. Daardoor is het mogelijk dat Aandeelhouders, die wensen te verkopen, dat niet kunnen doen dan wel niet op het moment en tegen de prijs die zij zouden wensen, en desgevallend niet over alle informatie beschikken die een kandidaat-koper zou wensen om te kunnen overgaan tot een (ver)koop.

De Aangeboden Aandelen zijn vrij verhandelbaar mits hierdoor geen publiek aanbod wordt uitgelokt naar Belgisch recht of enig ander recht waardoor dergelijk aanbod aan bijzondere wettelijke bepalingen zou zijn onderworpen.

1.3.4 Toekomstige verwatering van de Aandeelhouders

De Emittent zal in de toekomst wellicht beslissen om haar kapitaal bijkomend te verhogen via hetzij een private uitgifte van nieuwe Aandelen, hetzij een publiek aanbod tot uitgifte van Aandelen, teneinde haar operationele activiteiten te kunnen uitbreiden aan de hand van de verdere uitbouw van haar Vastgoedportefeuille.

Indien de Emittent in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal voor aanzienlijke bedragen te verhogen door een inbreng in geld, dan zou dit kunnen leiden tot een verwatering van de participatie van de aandeelhouders en van hun stemrechten, omwille van een opheffing van het voorkeurrecht, dan wel omdat zij op dat ogenblik hun voorkeurrecht of hun prioritair toewijzingsrecht niet zouden uitoefenen, dan wel dat zij dit zou doen onder de Intrinsieke Waarde per Aandeel, hetgeen in dit laatste geval zou leiden tot een economische verwatering.

In het kader van haar groeistrategie zou de Emittent bovendien vastgoedvennootschappen kunnen verwerven door fusies, inbrengen, splitsingen en partiële splitsingen van vennootschappen en/of inbreng van vastgoedpatrimonia waarbij er nieuwe Aandelen worden uitgegeven, wat tevens een verwaterend effect heeft.

1.3.5 Aandeelhouders kunnen worden verplicht om hun aandelen te verkopen

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 aan de algemene vergadering van de Emittent wordt voorgelegd en met een gewone meerderheid door deze algemene vergadering wordt goedgekeurd; dergelijke goedkeuring creert een volgplicht, waardoor de aandeelhouders die wensen te verkopen de andere aandeelhouders kunnen dwingen om hun aandelen mee te verkopen. Deze volgplicht mechanisme is opgenomen in artikel 8 van de Statuten van de Emittent.

Dergelijke volgplicht strekt ertoe aan een kandidaat-koper, onder bepaalde voorwaarden, de garantie te verlenen om de aandeelhouders te verplichten hun Aandelen tegen gelijkaardige voorwaarden over te dragen aan de betrokken kandidaat-koper en derhalve een verkoop van 100% van de Aandelen van de Emittent te vereenvoudigen. Hierdoor wordt een exit vergemakkelijkt voor de aandeelhouders van de Emittent.

Alhoewel een volgplicht vaak voorkomt in de statuten van een vennootschap met een relatief beperkt aandeelhouderschap, kan de uitwerking van een dergelijke volgplicht moeilijker zijn bij een vennootschap met een breder aandeelhouderschap zoals de Emittent. De Emittent heeft in dit verband geen kennis van het bestaan van een volgplicht bij een vennootschap die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan. Er kunnen immers vragen rijzen bij de tegenstelbaarheid van de volgplicht ten opzichte van aandeelhouders die niet hebben ingestemd met de volgplicht, zoals dit zich zou kunnen voordoen bij aandeelhouders die hun Aandelen hebben verworven op de secundaire markt (zonder hun akkoord met de volgplicht te hebben bevestigd).

Omwille van het feit dat de Emittent meer dan 150 aandeelhouders telt, zou -afhankelijk van de omstandigheden - een voorstel van een kandidaat-koper om alle Aandelen van de Emittent te kopen, eveneens aanleiding kunnen geven tot een openbaar overnamebod. Een dergelijk overnamebod wordt geregeld door de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en vereist een prospectus (de "Wet van 1 april 2007"). Indien er zou worden geoordeeld dat de kandidaat-koper de Wet van 1 april 2017 had moeten toepassen, zal dit wellicht de uitoefening van de volgplicht in het gedrang brengen. In het bijzonder kan er een juridische en praktische onzekerheid bestaan over de mogelijkheid om de volgplicht nog toe te passen na de afloop van het openbaar bod t.o.v. de aandeelhouders die hun Aandelen niet in het bod zouden hebben ingebracht.

Bovendien, indien de Emittent, vóór de effectieve overdracht van alle Aandelen naar aanleiding van de uitoefening van de Volgplicht (zoals omschreven in artikel 8 van de Statuten), in kennis wordt gesteld van een openbaar overnamebod op haar effecten (in de zin van de Wet van 1 april 2017) uitgebracht door een derde tegen een biedprijs die hoger is dan de prijs initieel voorgesteld door de kandidaat-koper, kan logischerwijze gesteld worden dat de Volgplicht niet langer van toepassing zal zijn, onverminderd het recht van de kandidaat-koper om een tegenbod uit te brengen.

Het feit dat een exit door verkoop van alle Aandelen aanleiding zou kunnen geven tot het uitbrengen van een openbaar overnamebod, kan sommige kandidaat-kopers ontmoedigen om de Aandelen van de Emittent te verwerven, waardoor een exit door middel van een share deal bemoeilijkt zou kunnen worden.

1.3.6 De Zaakvoerder zou er niet kunnen in slagen om de Aandelen of Vastgoedportefeuille over te dragen

De Zaakvoerder kan overeenkomstig de statuten aan de Algemene Vergadering voorstellen om de Aandelen van de Emittent of de Vastgoedportefeuille over te dragen. De Zaakvoerder kan echter niet garanderen dat hij erin zou slagen om een koper te vinden. Er bestaat thans ook het risico dat, indien de prijs van dergelijke overdracht een zeker niveau niet zou halen, het beoogde rendement geheel of gedeeltelijk niet zou worden behaald. De exit-horizon werd recent verlengd tot 2026. De effectieve exit zou echter ook na 2026 kunnen plaatsvinden, indien de Emittent er niet in slaagt om tegen dan een koper te vinden voor alle aandelen of - in het kader van een vereffening - de onderliggende activa.

Een overdracht van de Aandelen van de Emittent zou in principe door middel van de volgplicht voorzien in de statuten plaatsvinden. Er wordt verwezen naar de risico's met betrekking tot de volgplicht, welk besproken worden in Hoofdstuk 1.3.5.

1.3.7 De Zaakvoerder zou in bepaalde omstandigheden een succes fee kunnen ontvangen zonder effectieve verkoop van de Emittent.

In het kader van de overdracht van Aandelen waarvan sprake in de risicofactor 1.3.5 heeft de statutaire Zaakvoerder aanspraak op een success-fee die bestaat uit de preferente uitkering door de Emittent aan de statutaire Zaakvoerder onder de vorm van een eenmalige vergoeding indien het exit-voorstel wordt geweigerd. De statutaire Zaakvoerder kan hier enkel aanspraak op maken indien dit exit-voorstel werd gedaan na het verstrijken van de vooropgestelde exit-horizon van 2026. De oorspronkelijke exit-horizon van 2020 werd met goedkeuring van de Algemene Vergadering in april 2017 verlengd tot 2026. De statuten verwijzen echter nog steeds verwezen wordt naar de oorspronkelijke exit-horizon van 2020 en dit ook voor wat betreft de mogelijke aanspraak van de Zaakvoerder op een succes fee maar bij de eerstvolgende statutenwijziging van de Vennootschap zal de verwijzing naar 2020 worden vervangen door 2026 in lijn met de verlenging van het investeringshorizon.

Dit risico wordt gedeeltelijk opgevangen doordat de Zaakvoerder enkel gemachtigd zal zijn om de Aandelen van de Emittent te verkopen tegen een verkoopprijs die minimaal gelijk is aan de Intrinsieke Waarde van de Aandelen vastgesteld op basis van, onder andere, de laatst bekende schattingswaarde van de Vastgoedportefeuille uitgevoerd door de door de Emittent aangestelde Vastgoeddeskundige. Met dergelijke waardering van het vastgoed, ook al gebeurt deze op basis van standaardnormen, gaat altijd een zekere subjectiviteit gepaard door de Vastgoeddeskundige wanneer hij zijn vastgoedexpertiseverslag schrijft. Bijgevolg houdt elke waardering een bepaalde onzekerheid in.

2. BELANGRIJKE MEDEDELINGEN

2.1 Voorafgaande waarschuwing

Het Placement Memorandum werd opgesteld om de voorwaarden van het Aanbod te beschrijven. De kandidaat-beleggers worden uitgenodigd om een eigen opinie te vormen over de Emittent, de voorwaarden van het Aanbod en de hieraan verbonden voordelen en risico's. Elke samenvatting en beschrijving van wettelijke, statutaire of andere bepalingen in het Placement Memorandum worden louter ter informatie geleverd en mogen niet worden beschouwd als beleggings-, juridisch, financieel of fiscaal advies voor de kandidaat-beleggers. De kandidaat-beleggers worden uitgenodigd hun eigen adviseurs te raadplegen aangaande de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten van de inschrijving op de Aangeboden Aandelen.

2.1 Beperkingen op het Aanbod en de verspreiding van het Placement Memorandum

Het Aanbod vindt plaats in het kader van een private plaatsing binnen België, op basis van een minimuminvestering van 108.000 EUR per investeerder. Het Aanbod en dit Placement Memorandum zijn niet en zullen niet worden ingediend voor goedkeuring bij enige toezichthoudende instantie, noch binnen noch buiten België. Er mogen geen stappen worden gezet die een aanbod van de Aangeboden Aandelen in het kader van de private plaatsing buiten België zouden uitmaken of die hiertoe zouden kunnen leiden.

Dienovereenkomstig mogen de Aangeboden Aandelen direct noch indirect worden aangeboden of verkocht, en mogen dit Placement Memorandum of andere documenten die verband houden met het Aanbod niet worden verspreid of gepubliceerd, in enig rechtsgebied, behalve in omstandigheden waarbij alle toepasselijke wetten en reglementeringen worden nageleefd. Kandidaat-beleggers dienen zichzelf te informeren over dergelijke beperkingen en dienen deze na te leven. De Emittent en de Zaakvoerder aanvaarden hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

De verspreiding van het Placement Memorandum, alsook het Aanbod, de inschrijving, de aankoop of de verkoop van de Aangeboden Aandelen in het kader van het Placement Memorandum, kunnen in bepaalde landen beperkt worden door wettelijke of reglementaire bepalingen.

2.2 Toekomstgerichte informatie, verklaringen, verwachtingen en ramingen

Het Placement Memorandum bevat toekomstgerichte verklaringen, verwachtingen en ramingen die door de Emittent werden gemaakt met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Emittent en de markten waarin zij actief is.

Dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die redelijk geacht werden op het ogenblik waarop ze werden gemaakt, maar die al dan niet correct zouden kunnen blijken. Bijgevolg is het mogelijk dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van de Emittent of de resultaten van de sector, wezenlijk afwijken van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die beschreven of gesuggereerd worden in dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen. Bovendien gelden deze voorzieningen en ramingen enkel op de Datum van dit Placement Memorandum.

Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen inherente risico's en onzekerheden in, zowel algemene als specifieke risico's, en de kans bestaat dat de voorspellingen, verwachtingen, ramingen en andere toekomstgerichte verklaringen niet worden geconcretiseerd.

De Emittent geeft geen enkele verklaring, waarborg of voorspelling dat de resultaten die verwacht worden in dergelijke toekomstgerichte verklaringen zullen worden gehaald, en dergelijke toekomstgerichte verklaringen vertegenwoordigen in elk geval slechts één van de vele mogelijke scenario's.

2.3 Verantwoordelijkheid voor de audit van de rekeningen

BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Da Vincilaan 9, bus E6, 1930 Zaventem, vast vertegenwoordigd door de heer Eric Thuysbaert, bedrijfsrevisor, werd bij Algemene Vergadering van april 2017 herbenoemd als Commissaris van de Emittent voor een mandaat van drie boekjaren, eindigend op de Algemene Vergadering in 2021. BDO Bedrijfsrevisoren auditeert de enkelvoudige jaarrekening van de Emittent.

3. INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN AANDELEN

3.1 Aard en vorm van de Aangeboden Aandelen

3.1.1 Aard van de Aangeboden Aandelen

Alle Aangeboden Aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. De Aangeboden Aandelen zullen bestaan uit nieuwe gewone aandelen van categorie L zonder nominale waarde en met stemrecht die het kapitaal van de Emittent (uitgedrukt in euro) zullen vertegenwoordigen. De Aandelen zullen volledig worden volstort op de Uitgiftedatum.

3.1.2 Vorm van de Aangeboden Aandelen

Alle Aangeboden Aandelen zullen worden uitgegeven op naam.

3.1.3 Munteenheden

De Aandelen, en bijgevolg ook de Aangeboden Aandelen, zijn uitgegeven in EURO.

3.2 Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken

De Aandelen zijn onderworpen aan het Belgisch recht. De hoven en rechtbanken van Antwerpen zullen overeenkomstig artikel 40 van de Statuten bevoegd zijn voor enig geschil dat zou ontstaan uit hoofde van of in verband met het Aanbod van de Aangeboden Aandelen tussen de aandeelhouders, de inschrijvers en de Emittent.

3.3 Aan de Aandelen verbonden rechten

3.3.1 Algemeen

De Aangeboden Aandelen zijn gewone aandelen. Ze zullen van dezelfde rechten en voordelen genieten als de bestaande Aandelen van categorie C tot en met K uitgegeven door de Emittent.

Alle categorieën van Aandelen hebben dezelfde rechten, behoudens het preferente uitkeringsrecht van de A-Aandelen en het preferente uitkeringsrecht van de B-Aandelen ingeval van verkoop van de aandelen of vereffening van de Emittent dan wel ingeval van geweigerde verkoop of vereffening op voorstel van de Zaakvoerder bij de exit-datum (zie Hoofdstuk 3.3.6).

3.3.2 Stemrechten

Elk Aandeel geeft recht op één stem in de Algemene Vergadering, onder voorbehoud van de gevallen voorzien bij wet waarin het stemrecht wordt geschorst.

3.3.3 Dividenden

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.

3.3.4 Voorkeurrechten

Het Wetboek van vennootschappen kent de Aandeelhouders een voorkeurrecht toe, op evenredige basis, in geval van een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door een inbreng in geld. De Algemene Vergadering, of in voorkomend geval de Zaakvoerder in het kader van het toegestane kapitaal, is bevoegd om het voorkeurrecht te beperken of op te heffen, overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen en mits inachtneming van de verplichtingen betreffende speciale verslagen.

3.3.5 Toegestane kapitaal

Op de Algemene Vergadering van 26 september 2017 heeft de Emittent aan de Zaakvoerder de bevoegdheid toegekend om het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal. Deze bevoegdheid werd toegekend voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van de beslissing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, zijnde tot 19 oktober 2022 voor een bedrag van maximum 21.893.181,68 EUR.

3.3.6 Rechten na vereffening of bij verkoop van alle Aandelen

Ingeval wordt overgegaan tot vereffening van de Emittent wordt de opbrengst van de vereffening, na aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningkosten, en na toekenning van de preferente uitkering voor de A-Aandelen en de preferente uitkering voor de B-Aandelen zoals hierna toegelicht, verdeeld onder de Aandeelhouders naar rato van hun deelneming. Deze preferente uitkering wordt eveneens toegekend in het kader van een overdracht van alle Aandelen overeenkomstig de statuten, desgevallend bij het verstrijken van de exit-horizon.

De preferente uitkering voor de A-Aandelen komt aan de Zaakvoerder toe als houder van de A-Aandelen en zal verschuldigd zijn overeenkomstig artikel 35 van de Statuten indien het enkelvoudig Bruto Rendement voor de Aandeelhouders meer dan 5% bedraagt. De voornaamste eigenschappen van deze preferente uitkering zijn de volgende:

- de uitkering wordt als volgt, in schijven berekend:

Behaald enkelvoudig bruto rendement voor de Aandeelhouder	Preferente Uitkering voor de Zaakvoerder
Bruto rendement kleiner of gelijk aan 5,0%	Geen
Bruto rendement tussen >5,0% en 6,0%	10% van het bijkomstige bruto rendement
Bruto rendement tussen >6,0% en 7,0%	15% van het bijkomstige bruto rendement
Bruto rendement hoger dan 7,0%	20% van het bijkomstige bruto rendement

waarbij het Bruto Rendement per categorie van Aandelen als volgt wordt berekend:

$\text{Bruto Rendement} = \text{rendement/inschrijvingsprijs} * 100\% / \text{looptijd}$

waarbij:

- o het rendement gelijk is aan het verschil tussen i) de waarde van een aandeel bij vereffening of verkoop van alle Aandelen bij het bereiken van het einde van de exit-horizon (na de preferente uitkering voor de B-Aandelen) en ii) de inschrijvingsprijs van het relevante aandeel;

- de looptijd gelijk is aan de periode die start op het ogenblik van de uitgifte van het relevante aandeel en eindigt op de datum van verkoop bij het bereiken van het einde van de exit-horizon of, desgevallend, de datum van sluiting van de vereffening;

De uitkering zal verschuldigd zijn in één van de drie volgende gevallen:

- ofwel ter gelegenheid van de vereffening van de Emittent (in dergelijk geval zal de eventueel verschuldigde preferente uitkering voor de A-Aandelen betaald worden na de preferente uitkering voor de B-Aandelen, zie hierna);
- ofwel ter gelegenheid van de verkoop van alle Aandelen van de Emittent, zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering; in dergelijk geval zal de uitkering betaald worden bij de verdeling van de koopprijs, volgens dezelfde volgorde als deze voorzien ingeval van vereffening (zie Hoofdstuk 3.5); een overdracht van alle Aandelen van de Emittent zou in principe door middel van de volplicht voorzien in de statuten plaatsvinden (zie Hoofdstuk 1.3.5 voor een bespreking van de risico's inherent aan deze volplicht);
- ofwel indien de Zaakvoerder na 31 december 2026 een vereffening dan wel een verkoop van de Aandelen van de Emittent aan de Algemene Vergadering heeft voorgesteld en de door de Zaakvoerder voorgestelde *exit* wordt geweigerd. In dit geval wordt de preferente uitkering voor de A-Aandelen door de Emittent betaald aan de Zaakvoerder onder de vorm van een succesvergoeding en zal, voor het bepalen van het Bruto Rendement, de looptijd geacht worden te eindigen op de datum van afsluiting van het boekjaar die de desbetreffende Algemene Vergadering voorafgaat (en ten vroegste 31 december 2026). Eenmaal deze vergoeding betaald wordt, zal de Zaakvoerder niet langer aanspraak kunnen maken op een uitkering in het kader van een daaropvolgende vereffening of verkoop van de Aandelen. Bovendien werd de oorspronkelijke exit-horizon van 2020 met goedkeuring van de algemene vergadering in april 2017 verlengd tot 2026 (zie Hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). De statuten verwijzen echter nog steeds naar de oorspronkelijke exit-horizon van 2020 en dit ook voor wat betreft de mogelijke aanspraak van de Zaakvoerder op een succes fee maar bij de eerstvolgende statutenwijziging van de Vennootschap zal de verwijzing naar 2020 worden vervangen door 2026 in lijn met de verlenging van het investeringshorizon

De preferente uitkering voor de B-Aandelen zal 2% bedragen van de gemiddelde waarde van alle Aandelen van de Emittent op het ogenblik van vereffening of verkoop, vermenigvuldigd met het aantal B-Aandelen zoals vastgesteld en uitkeerbaar in de volgende gevallen:

- in geval van vereffening van de Emittent, zal deze preferente uitkering berekend worden op basis van de gemiddelde waarde van alle Aandelen op het ogenblik van de vereffening en zal het uitbetaald worden na terugbetaling van de kapitaalbreng van alle Aandelen;
- ingeval van verkoop van alle Aandelen van de Emittent, zal deze preferente uitkering berekend worden op de gemiddelde koopprijs van alle Aandelen, volgens dezelfde volgorde als deze voorzien ingeval van vereffening.

De houders van andere klassen van Aandelen (inclusief de Aangeboden Aandelen) hebben geen recht op preferente uitkeringen.

3.4 Uitgiftedatum

De Uitgiftedatum van de Aangeboden Aandelen is voorzien in november 2018 en zal worden aangekondigd in de toewijzingsbrief.

3.5 Vrije overdraagbaarheid van de Aandelen

De Aandelen zijn vrij overdraagbaar.

3.6 Volgplicht

Artikel 8 van de Statuten voorziet een volgplicht van toepassing op alle Aandelen (inclusief de Aangeboden Aandelen), overeenkomstig hetwelk een meerderheid van de aandeelhouders die ingaat op het voorstel van een kandidaatkoper om de Aandelen van de Emittent te verwerven, de andere aandeelhouders kunnen dwingen om hun Aandelen mee te verkopen. Dit proces gebeurt via een algemene vergadering en voorziet een aantal garanties ter bescherming van de minderheidsaandeelhouders. De volgplicht dwingt zich op ten opzichte van alle Aandeelhouders.

De procedure loopt als volgt:

- (i) Indien een bod ter kennis wordt gebracht van de Zaakvoerder om het geheel van de Aandelen van de Emittent te verwerven tegen een prijs die minimaal gelijk is aan de intrinsieke waarde van de Aandelen vastgesteld op basis van de laatst bekende taxatiewaarde van de Vastgoedportefeuille uitgevoerd door een door de Emittent aangestelde vastgoeddeskundige, dan kan de Zaakvoerder de Algemene Vergadering samenroepen om over dit bod te beraadslagen. De Algemene Vergadering zal geldig kunnen beraadslagen wanneer de aanwezigen en vertegenwoordigden ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Als dit quorum niet vervuld is, zal een nieuwe Algemene Vergadering worden bijeengeroepen welke geldig zal kunnen beraadslagen ongeacht het door de aanwezige of vertegenwoordigde Aandeelhouders vertegenwoordigde deel van het kapitaal).
- (ii) Het bod wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering met een gewone meerderheid. Indien de Algemene Vergadering haar goedkeuring heeft gegeven, dan kan de Zaakvoerder of iedere belanghebbende Aandeelhouder (d.i. één of meerdere aandeelhouders die voor de goedkeuring hebben gestemd) de overige Aandeelhouders (ongeacht of deze aandeelhouders voor of tegen hebben gestemd, zich onthouden hebben dan wel niet hebben deelgenomen aan de stemming of de algemene vergadering) verplichten om (i) alle Aandelen die door hen worden gehouden over te dragen aan de voorwaarden zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering, en (ii) hierbij de volgende verklaringen en waarborgen te verstrekken (onverminderd enige garanties of verplichtingen opgenomen in de goedgekeurde koop-verkoopovereenkomst):
 - i. hij/zij is de exclusieve eigenaar van de betrokken aandelen en heeft het onbeperkte recht en de exclusieve bevoegdheid om de volle eigendom van de betrokken aandelen over te dragen,
 - ii. de betrokken Aandelen niet zijn belast met enig recht van een derde (met inbegrip van zonder beperking, enig recht van hypotheek, pand, vruchtgebruik, optierecht, voorkooprecht, voorkeurrecht of erfdiensbaarheid);
 - iii. de betrokken Aandelen, en hun overdraagbaarheid, aan geen enkele beperking zijn onderworpen, anders dan de beperkingen die onmiddellijk voortvloeien uit de wet of de Statuten.

De Aandeelhouders die daarentegen wel hebben ingestemd met de verkoopovereenkomst zullen gebonden zijn door de volledige set van verklaringen en garanties zoals voorzien door de verkoopovereenkomst. In voorkomend geval kunnen deze verklaringen en garanties dus ruimer zijn dan deze expliciet voorzien door artikel 8 van de statuten.

- (iii) Indien de Algemene Vergadering haar goedkeuring niet verleent, gaat de verkoop in ieder geval niet door en kunnen de Aandeelhouders niet worden verplicht om de door hen aangehouden Aandelen te verkopen of over te dragen.
- (iv) Teneinde bovenvermeld bod te bewerkstelligen, is de Zaakvoerder bevoegd om met iedere derdegeïnteresseerde een koop-verkoopovereenkomst voor de verkoop van het geheel van de Bestaande Aandelen te onderhandelen en desgevallend te sluiten onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Algemene Vergadering. Hiertoe kan de Zaakvoerder zonder enige beperking, de voorwaarden en modaliteiten van dergelijke koop-verkoopovereenkomst in overweging nemen, onderhandelen, wijzigen, definitief vaststellen en de koopverkoopovereenkomst ondertekenen, de volledige koopprijs in ontvangst nemen en enige bijkomende documenten of andere communicatie die verstrekt dient te worden door de Emittent goedkeuren en ondertekenen en, in het algemeen en zonder enige beperking, alle maatregelen nemen en alle handelingen te stellen die nodig of nuttig kunnen zijn.
- (v) De Zaakvoerder kan, in het kader van een verkoop overeenkomstig artikel 8 van de Statuten, eventueel gemaakte kosten alsook een vergoeding (welke ter goedkeuring van de Algemene Vergadering zal voorgelegd moeten worden), voor zijn tussenkomst doorrekenen aan de verkopende Aandeelhouders.
- (vi) Voor het verdelen van de koopprijs voor alle Aandelen zal, bij het bepalen van de onderlinge waarde van de verschillende categorieën Aandelen, rekening worden gehouden met de preferente uitkering waartoe de A-Aandelen en B-Aandelen gerechtigd zijn met toepassing van de allocatieregels voorzien ingeval van uitkering naar aanleiding van een vereffening (zie ook Hoofdstuk 3.3.6 en artikel 8, laatste paragraaf van de Statuten).

Gelet op het bovenstaande dient de Kandidaat-belegger aldus bewust te zijn van de mogelijkheid waarin hij/zij ondanks een negatieve stemming alsnog gehouden zal zijn om zijn Aandelen over te dragen onder de beperkte garanties en verplichtingen opgenomen hierboven.

Zie eveneens de risicofactor hieromtrent, in Hoofdstuk 1.3.5.

3.7 Wettelijke reglementering betreffende openbare overnamebiedingen en het openbaar uitkoopbod

3.7.1 Algemeen

De Emittent is onderworpen aan de Belgische reglementering betreffende het openbare overnamebiedingen en het openbaar uitkoop bod, zijnde de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en twee koninklijke besluiten van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (“**Koninklijk Besluit 1**”) en op de openbare uitkoopbiedingen (“**Koninklijk Besluit 2**”).

Sinds de oprichting van de Emittent werd noch een openbaar overnamebod, noch een openbaar uitkoopbod, met betrekking tot de Aandelen door derden uitgebracht.

Het regime van het verplicht openbaar bod is niet van toepassing op de Emittent.

3.7.2 Vrijwillig openbaar overnamebod

Opdat een persoon (hierna de “bieder”) een vrijwillig overnamebod kan uitbrengen, dient (i) het bod te slaan op alle Aandelen die nog niet in zijn bezit zijn of in het bezit van een met hem verbonden persoon, (ii) de bieder de nodige financiële middelen voorhanden te hebben, en (iii) het bod uitgebracht te worden volgens de voorwaarden en regels opgenomen in het Koninklijk Besluit 1.

Als de bieder een vrijwillig bod wenst uit te brengen dient hij de FSMA in te lichten en een dossier en prospectus over te maken met betrekking tot de prijs en de voorwaarden van het bod. Keurt de FSMA het prospectus goed, dan zal zij dit openbaar maken en melden aan de Belgische gereglementeerde markt waarop de Aandelen van de Emittent zijn toegelaten tot de verhandeling, de Emittent zelf, en de bieder. De Zaakvoerder zal vervolgens haar standpunt moeten geven over het bod van de bieder.

Tijdens de biedperiode zal de bieder het prospectus beschikbaar maken aan de aandeelhouders van de Emittent. Behoudens bepaalde uitzonderingen opgenomen in het Koninklijk Besluit 1, onder meer een tegenbod van een andere partij, kan de bieder gedurende de biedperiode zijn bod niet intrekken of wijzigen, tenzij dit ten voordele van de aandeelhouders van de Emittent zou zijn.

De aanvaardingsperiode bedraagt minimum 2 weken en maximum 10 weken, die in uitzonderlijke gevallen kan verlengd worden.

Het bod wordt verplicht heropend indien de bieder (i) na de aanvaardingsperiode van het bod 90% van de aandelen bezit, (ii) binnen 3 maand na de aanvaardingsperiode van het bod de schrapping van de gereglementeerde markt vraagt, of (iii) zich voor het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod heeft verbonden tot het verwerven van de resterende aandelen tegen een hogere prijs.

3.7.3 Openbaar uitkoopbod en sell-out

In overeenstemming met artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit 2, kan een aandeelhouder, of kunnen meerdere aandeelhouders handelend in onderling overleg, die meer dan 95% van de Aandelen in de Emittent bezit(ten) (hierna de “uitkoper”), de overige aandeelhouders verplichten hun Aandelen aan hem/hen te verkopen.

Dit bod moet slaan op alle resterende Aandelen en de uitkoper dient de nodige financiële middelen voorhanden te hebben om deze Aandelen te verwerven.

Als de uitkoper een uitkoopbod wenst uit te brengen zal hij de FSMA inlichten en een dossier overmaken met betrekking tot de prijs en de voorwaarden van het geplande uitkoopbod, alsook een verslag van een onafhankelijke expert. Keurt de FSMA het uitkoopbod goed, dan zal zij dit openbaar maken en melden aan de Belgische gereglementeerde markt, de Emittent en de uitkoper.

Binnen de 15 Werkdagen na de openbaarmaking door de FSMA, kunnen de minderheidsaandeelhouders hun bezwaren op het uitkoopbod en de waardering van de Aandelen meedelen aan de FSMA. De FSMA zal vervolgens binnen de 15 Werkdagen haar opmerkingen op het uitkoopbod meedelen aan de uitkoper.

De uitkoper zal een prospectus beschikbaar maken aan de overige aandeelhouders van de Emittent die zal moeten worden goedgekeurd door de Zaakvoerder.

De aanvaardingsperiode bedraagt minimum 2 weken en maximum 10 weken. Binnen de vijf Werkdagen na de aanvaardingsperiode publiceert de uitkoper de resultaten en betaalt hij de prijs. De Aandelen die niet werden aangeboden worden geacht van rechtswege over te gaan op de uitkoper.

Wanneer, als gevolg van een (heropend) overnamebod, de bieder (of één of meerdere personen die handelen in onderling overleg met de bieder) 95% of meer van de Aandelen van de Emittent bezit, en op voorwaarde dat de bieder minstens 90% van de aandelen binnen het uitkoopbod heeft verworven, heeft elke effectenhouder het recht om de bieder zijn Aandelen te laten overnemen aan de biedprijs.

3.8 Maatschappelijk kapitaal

Op Datum van dit Placement Memorandum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Emittent 25.918.830 EUR, verdeeld in 2.614 Aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Het kapitaal is volledig en onvoorwaardelijk geplaatst en is integraal volgestort.

Het maatschappelijk kapitaal van de Emittent op Datum van dit Placement Memorandum is samengesteld uit 6 A-Aandelen, 116 B- Aandelen en 2.492 Aandelen in categorie C tot en met K.

3.9 Belastingstelsel

3.9.1 Algemeen

Hierna volgt een algemeen overzicht van de voornaamste Belgische federale fiscale behandeling van de aankoop, eigendom en vervreemding van de Aangeboden Aandelen in de Emittent.

Dit overzicht is gebaseerd op de Belgische fiscale wetten, reglementering en administratieve interpretaties die van kracht zijn op de Datum van dit Placement Memorandum. Wijzigingen in de Belgische fiscale wetgeving, reglementering en administratieve interpretaties, inclusief wijzigingen die mogelijk een retroactief effect hebben, kunnen een invloed hebben op de geldigheid van dit overzicht.

Dit overzicht heeft niet tot doel een juridisch of fiscaal advies te zijn noch een exhaustief overzicht te geven van alle fiscale beschouwingen die relevant kunnen zijn bij de beslissing om de Aangeboden Aandelen te verwerven, aan te houden of te vervreemden, of om dividenden, liquidatieboni of andere uitkeringen ten gevolge van deze Aangeboden Aandelen te verkrijgen. Iedere kandidaat-belegger moet daarvoor zijn eigen fiscale adviseur raadplegen.

Dit overzicht heeft enkel betrekking op aandeelhouders Belgische inwoners en niet op niet-inwoners. Voor dit overzicht wordt als een Belgische inwoner beschouwd (i) een individu onderworpen aan de Belgische personenbelasting (d.i. een individu dat gedomicilieerd is in België, of de zetel van zijn fortuin in België heeft, of een persoon gelijkgesteld met een Belgisch inwoner voor doeleinden van het Belgisch fiscaal recht), (ii) een vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting (d.i. een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, de voornaamste inrichting, of de zetel van bestuur of beheer in België heeft) of (iii) een rechtspersoon onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting (d.i. een rechtspersoon andere dan een vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, die haar maatschappelijke zetel, de voornaamste inrichting, of de zetel van bestuur of beheer in België heeft). Een Belgische niet-inwoner is een persoon die niet een Belgisch inwoner is.

3.9.2 Dividenden

Voor Belgische belastingdoeleinden is het brutobedrag van alle uitkeringen die de Emittent aan de Aandeelhouders doet in het algemeen belastbaar als dividend. Bij uitzondering wordt niet als dividend beschouwd de terugbetaling van het werkelijk volgestorte maatschappelijk kapitaal, en, onder bepaalde voorwaarden, de betaalde uitgiftepremies en bedragen waarop ter gelegenheid van de uitgifte van winstbewijzen is ingeschreven, uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, in de mate dat deze terugbetaling overeenkomstig een verhoudingsgewijze formule zoals bepaald in artikel 18 WIB (i.e. rekening houdend met enerzijds het fiscaal kapitaal en de ermee gelijkgestelde bedragen en anderzijds het totaal van de belaste reserves en vrijgestelde reserves) op het fiscaal kapitaal toegerekend wordt. Uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, niet als een dividenduitkering beschouwd, voor zover deze terugbetaling op het fiscaal kapitaal toegerekend wordt. Het fiscaal kapitaal omvat in principe het werkelijk volgestorte maatschappelijk kapitaal en, onder bepaalde voorwaarden, de betaalde uitgiftepremies en de inbrengen in geld gedaan bij de uitgifte van winstbewijzen.

Dividenden uitgekeerd op de Aangeboden Aandelen zijn in principe onderworpen aan Belgische roerende voorheffing ten belope van 30% bij betaalbaarstelling of toekenning, behoudens vermindering of vrijstelling krachtens de van toepassing zijnde Belgische bepalingen of dubbelbelastingenverdragen die door België werden gesloten.

Er is in principe (en behoudens de toepassing van de anti-misbruikbepaling vervat in artikel 266, 4de lid WIB) geen roerende voorheffing verschuldigd op dividenden betaald aan in België gevestigde vennootschappen, op voorwaarde dat de in België gevestigde vennootschap op het ogenblik van de dividenduitkering een deelneming in het kapitaal van de Emittent aanhoudt (of zal aanhouden) van ten minste 10% gedurende een ononderbroken tijdsduur van ten minste één jaar.

Voor natuurlijke personen onderworpen aan de personenbelasting die de Aangeboden Aandelen niet aanhouden voor professionele doeleinden en voor rechtspersonen onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, is de Belgische roerende voorheffing de eindbelasting op hun dividendinkomsten. Dividenden die hieraan onderworpen zijn geweest, moeten in principe niet in de belastingaangifte van een dergelijke persoon worden vermeld.

Wat de natuurlijke personen onderworpen aan de personenbelasting betreft, wordt de eerste schijf van dividenden ten belope van 640 EUR (zoals van toepassing voor aanslagjaar 2019; het bedrag zou vanaf aanslagjaar 2020 worden verhoogd tot 800 EUR) die betaald of toegekend zijn vanaf 1 januari 2018, vrijgesteld van belasting (artikel 21 lid 1, 14° WIB 1992). De vrijstelling geldt per belastingplichtige (niet per gezin) en is zowel voor binnenlandse als buitenlandse dividenden van toepassing ongeacht het type van vennootschap die de dividenden uitkeert (NV, BVBA,...). Bepaalde roerende inkomsten worden echter uitgesloten van deze vrijstelling (waaronder dividenden uitgekeerd door juridische constructies of verkregen door tussenkomst van juridische constructies, dividenden van instellingen voor collectieve belegging (ICB's) etc.).

De vrijstelling wordt niet automatisch toegepast. In eerste instantie zal de Emittent 30% roerende voorheffing inhouden op de uitgekeerde dividenden. De belastingplichtige moet de vrijstelling zelf toepassen in zijn aangifte personenbelasting door uitdrukkelijk de verrekening en eventueel de terugbetaling van de roerende voorheffing die werd ingehouden op de eerste schijf van 640 EUR dividenden, in de aangifte te vragen (artikel 307 § 1/1 lid 3 WIB 1992). De belastingplichtige moet zelf kiezen voor welke dividenden hij de vrijstelling vraagt.

Voor natuurlijke personen onderworpen aan de personenbelasting die de Aangeboden Aandelen aanhouden voor professionele doeleinden en voor vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moet het brutobedrag aan dividenden met inbegrip van de roerende voorheffing, maar na aftrek van eventuele buitenlandse voorheffingen, in principe bij de belastbare inkomsten worden gevoegd en zijn deze belastbaar aan respectievelijk een tarief van 2933,5899% (i.e. het basistarief van de vennootschapsbelasting voor aanslagjaar 2019 verbonden aan boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2018) of 20,40% op de eerste schijf van 100.000 EUR (indien de vennootschap kwalificeert als een "kleine vennootschap in de zin van artikel 15 van het Wetboek van vennootschappen) (tenzij indien het progressieve tarief van toepassing is) als de investeerder een vennootschap is en aan de gewone progressieve tarieven (die variëren tussen 25% en 50%, al naargelang de totale inkomsten, te verhogen met gemeentelijke opcentiemen) indien de investeerder een natuurlijke persoon is. Echter, onder bepaalde voorwaarden kunnen vennootschappen 10095% (vanaf aanslagjaar 2019 verbonden aan boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2018) van de ontvangen dividenden uit de belastbare basis uitsluiten (de zogeheten aftrek van definitief belaste inkomsten of "DBI"). De betaalde roerende voorheffing is onder bepaalde voorwaarden verrekenbaar met de te betalen eindbelasting en is onder bepaalde voorwaarden terugbetaalbaar in de mate dat zij de uiteindelijk te betalen belasting overschrijdt.

3.9.3 Meerwaarden en minderwaarden op de Aangeboden Aandelen

Natuurlijke personen onderworpen aan de personenbelasting die de Aangeboden Aandelen niet aanhouden voor professionele doeleinden zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden uit de verkoop, ruil of een andere verrichting op de Aangeboden Aandelen. Minderwaarden zijn in principe niet aftrekbaar. Niettegenstaande het voorgaande, kan de meerwaarde op de Aangeboden Aandelen behaald door een dergelijk individu onderworpen zijn aan een belasting van 33% (plus de lokale belastingen), indien de meerwaarde werd behaald buiten het normaal beheer van een privé vermogen. De gerealiseerde minderwaarden bij dergelijke transacties zijn in principe niet aftrekbaar. Ook voor natuurlijke personen onderworpen aan de personenbelasting die de Aangeboden Aandelen aanhouden voor professionele doeleinden zijn de meerwaarden in principe belastbaar, mogelijk aan een verlaagd tarief van 16,5%, en de minderwaarden in principe aftrekbaar.

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

Vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting kunnen vanaf aanslagjaar 2019 genieten van een volledige vrijstelling van de meerwaarden op de Aangeboden Aandelen indien (i) de Aangeboden Aandelen gedurende een ononderbroken periode van minstens één jaar in volle eigendom werden behouden, (ii) de Aangeboden Aandelen minstens 10% in het kapitaal van de Emittent vertegenwoordigen of een aanschaffingswaarde hebben van minstens 2.500.000 EUR en (iii) de inkomsten die met betrekking tot die Aangeboden Aandelen worden ontvangen, voldoen aan de voorwaarden van de DBI-aftrek zoals bepaald in artikel 203 WIB.

Indien de minimum houdperiode sub (i) niet werd nageleefd, zal de meerwaarde belastbaar zijn aan een verlaagd tarief van 25,50% (aanslagjaar 2019) (of 20,40% op de eerste schijf van 100.000 EUR indien de Emittent een "kleine vennootschap" is in de zin van artikel 15 van het Wetboek van vennootschappen). Indien de taxatievoorwaarde sub (iii) niet werd nageleefd, zal de meerwaarde belastbaar zijn aan het standaardtarief van 29,58% (vanaf aanslagjaar 2019 verbonden aan boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2018) (of 20,40% op de eerste schijf van 100.000 EUR indien de Emittent een "kleine vennootschap" is in de zin van artikel 15 van het Wetboek van vennootschappen).

Minderwaarden behaald door vennootschappen zijn niet aftrekbaar, behalve minderwaarden behaald naar aanleiding van de vereffening van de Emittent, ten belope van het fiscale kapitaal van de Emittent dat door de Aangeboden Aandelen wordt vertegenwoordigd.

Rechtspersonen onderworpen aan de rechtspersonenbelasting zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden uit de verkoop, ruil of een andere verrichting op de Aangeboden Aandelen, tenzij voor een aanzienlijke deelneming (cfr. *supra*). Minderwaarden zijn in principe niet aftrekbaar.

3.9.4 Liquidatieboni

Liquidatieboni op de Aangeboden Aandelen worden ook als dividend aangezien, en dit ten belope van het gedeelte van de uitbetaling aan de aandeelhouder dat het (fiscaal) kapitaal van de Emittent vertegenwoordigt door die Aangeboden Aandelen, overschrijdt.

Bijgevolg is de beschrijving hierboven onder de titel "dividenden" ook van toepassing op liquidatieboni. Sinds 1 januari 2017 zijn liquidatieboni in principe tevens onderworpen aan de roerende voorheffing van 30%.

3.9.5 Taks op de effectenrekeningen

Op 26 juli 2017 heeft de Belgische regering in het kader van haar Zomerakkoord aangekondigd dat zij een taks op de effectenrekeningen zou invoeren. De Wet van 7 februari 2018 houdende de invoering van een taks op de effectenrekeningen bevat de wettelijke bepalingen in dit verband.

De taks is verschuldigd door Belgische rijksinwoners en niet-rijksinwoners natuurlijke personen die titularis zijn van één of meerdere effectenrekeningen waarvan de gemiddelde waarde op die rekeningen ten minste 500.000 EUR per titularis bedraagt tijdens een referentieperiode van 12 opeenvolgende maanden die aanvangt op 1 oktober en eindigt op 30 september van het volgend jaar (hieronder begrepen dat de eerste referentieperiode begint op 10 maart 2018 en eindigt op 30 september 2018). Voor Belgische rijksinwoners natuurlijke personen worden zowel effectenrekeningen waarvan men titularis is in België als deze in het buitenland in rekening genomen om te bepalen of de drempel van 500.000 EUR is bereikt, terwijl voor niet-inwoners natuurlijke personen enkel de Belgische effectenrekeningen in aanmerking worden genomen. Daarenboven worden overeenkomstig de Wet van 7 februari 2018 enkel de volgende effecten in aanmerking genomen voor de berekening van de drempel: (i) al dan niet beursgenoteerde aandelen alsmede certificaten betreffende dergelijke instrumenten; (ii) al dan niet beursgenoteerde obligaties alsmede certificaten betreffende dergelijke instrumenten; (iii) al dan niet beursgenoteerde rechten van deelneming in gemeenschappelijke beleggingsfondsen of aandelen in beleggingsvennootschappen, tenzij die niet zijn gekocht of waarop niet werd ingeschreven in het kader van een levensverzekering of een regeling voor pensioensparen; (iv) kasbons; en (v) warrants. Gelieve te noteren dat op basis van bepaalde verdragen ter voorkoming van dubbele belasting, België niet het recht heeft om kapitaal te belasten. Bijgevolg kan, in de mate dat de taks op de effectenrekeningen wordt beschouwd als een belasting op kapitaal in de zin van deze verdragen ter voorkoming van dubbele belasting, onder bepaalde voorwaarden verdragsbescherming worden geclaimd.

De taks op de effectenrekeningen is een jaarlijkse taks die wordt geheven tegen een tarief van 0,15%. De taks wordt berekend op de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten die de titularis aanhoudt op zijn of haar effectenrekening(-en). Gelieve te noteren dat de belasting wordt geheven op het totale bedrag van de gemiddelde waarde en niet enkel op het bedrag dat de drempel van 500.000 EUR overschrijdt.

De Wet van 7 februari 2018 houdende de invoering van een taks op de effectenrekeningen is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 9 maart 2018 en is in werking getreden op 10 maart 2018, d.i. de dag na publicatie van de Wet in het Belgisch Staatsblad.

De taks op de effectenrekeningen is in principe verschuldigd door de in België opgerichte of gevestigde financiële tussenpersoon indien (i) het aandeel van de titularis in de gemiddelde waarde van de in aanmerking te nemen financiële instrumenten aangehouden op één of meerdere effectenrekeningen bij de betreffende tussenpersoon 500.000 EUR of meer bedraagt; of (ii) de titularis de financiële tussenpersoon de opdracht heeft gegeven om de taks op de effectenrekeningen in te houden (vb. ingeval de titularis in aanmerking te nemen financiële instrumenten aanhoudt op verschillende effectenrekeningen aangehouden bij verschillende financiële tussenpersonen waarvan de gemiddelde waarde van elk van deze effectenrekeningen minder bedraagt dan 500.000 EUR, maar waarbij het aandeel van de titularis in de totale gemiddelde waarde van deze rekeningen 500.000 EUR overschrijdt). Indien de taks of de effectenrekeningen niet is betaald door de financiële tussenpersoon, moet de belasting door de titularis zowel worden aangegeven als betaald, behalve indien de titularis het bewijs levert dat de belasting reeds werd ingehouden, aangegeven en betaald door een tussenpersoon die niet in België is opgericht of gevestigd. In dit verband kunnen tussenpersonen die niet in België zijn gevestigd of opgericht, onder bepaalde voorwaarden en mits het naleven van bepaalde formaliteiten een aansprakelijk vertegenwoordiger in België voor de taks op de effectenrekeningen aanduiden. Een dergelijke aansprakelijk vertegenwoordiger voor de taks op de effectenrekeningen is dan aansprakelijk tegenover de Belgische Staat voor de betaling van de taks op de effectenrekeningen en voor het naleven van de rapporteringsverplichtingen die hiermee verband houden.

Belgische rijksinwoners-natuurlijke personen dienen in hun jaarlijkse belastingaangifte de verschillende effectenrekeningen waarvan zij titularis zijn in de zin van de wet op de effectenrekeningen aan te geven die zij aanhouden bij één of meerdere financiële tussenpersonen. Niet-inwoners natuurlijke personen dienen in hun jaarlijkse Belgische belastingaangifte niet-inwoners de verschillende effectenrekeningen waarvan zij titularis zijn in de zin van de wet op de effectenrekeningen aan te geven die zij aanhouden bij één of meerdere financiële tussenpersonen die in België zijn opgericht of gevestigd.

4. BELEGGERS WORDEN VERZOCHT HUN EIGEN ADVISEURS TE RAADPLEGEN MET BETREKKING TOT DE SPECIFIEKE GEVOLGEN VAN DE TOEPASSING VAN DEZE BELASTING OP HUN FISCALE SITUATIE. INFORMATIE OVER HET AANBOD IN HET KADER VAN DE PRIVATE PLAATSING

4.1 Algemeen

De Zaakvoerder heeft de intentie om het kapitaal van de Emittent te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal, door inbreng in speciën, door middel van de uitgifte van de Aangeboden Aandelen binnen de Private Plaatsing. Om een grotere flexibiliteit te garanderen bij het ophalen van bijkomende middelen, zal de Zaakvoerder het voorkeurrecht van de Bestaande Aandeelhouders opheffen.

4.2 Totaalbedrag van het Aanbod

Het maximaal bedrag van het Aanbod in het kader van de Private Plaatsing bedraagt 9.990.000,00 EUR. Het Aanbod is niet onderworpen aan een totaal minimum op te halen bedrag.

Het aantal Aangeboden Aandelen dat in het Aanbod wordt uitgegeven, zal worden bepaald door het bedrag van de kapitaalverhoging te delen door de Uitgifteprijs van 13.500 EUR.

4.3 Inschrijvingsperiode

De Inschrijvingsperiode loopt van 8 oktober 2018 (8.00 uur) tot en met 9 november (16.00 uur), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.

De Inschrijvingsperiode zou door de Emittent vervroegd kunnen worden afgesloten, onder meer in geval van overinschrijving op het Aanbod.

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

4.4 Inschrijvingsmodaliteiten

Kandidaat-beleggers die op de Aangeboden Aandelen wensen in te schrijven, worden verzocht om het bij dit Placement Memorandum gevoegde inschrijvingsformulier opgenomen in **Bijlage 1** in te vullen en aan te geven op hoeveel Aangeboden Aandelen zij wensen in te schrijven.

Het inschrijvingsformulier dient ingediend te worden bij de Zaakvoerder, Quares REIM Student Housing NV, op het adres, Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, of per e-mail op het e-mailadres info@qshf.be.

4.5 Minimum en maximumomvang van de inschrijving

Het Aanbod is onderworpen aan een minimuminschrijving van 108.000,00 EUR (exclusief distributiekosten) EUR per investeerder, zijnde 8 nieuwe Aangeboden Aandelen. Er is echter geen voorwaarde met betrekking tot de maximumomvang van de orders, behoudens het totaalbedrag van het Aanbod zoals beschreven in Hoofdstuk 4.2.

4.6 Distributiekosten

De Zaakvoerder behoudt zich het recht voor om aan de investeerders in de Aangeboden Aandelen Distributiekosten van maximaal 2% op het volledige inschrijvingsbedrag aan te rekenen.

4.7 Omstandigheden waaronder het Aanbod kan worden ingetrokken of opgeschort

De Emittent behoudt zich het recht voor om het Aanbod in te trekken of op te schorten als zich na de start van de Inschrijvingsperiode een gebeurtenis voordoet die het succes van het Aanbod op betekenisvolle wijze in het gedrang kan brengen.

4.8 Weigering of vermindering van de inschrijving

De Zaakvoerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingsorders van investeerders te weigeren of het aantal Aandelen waarop wordt ingeschreven te verminderen.

4.9 Intrekking van inschrijving door beleggers

De inschrijvingsorders kunnen niet worden ingetrokken.

4.10 Betaling en levering van de Aandelen

Investeerders die een inschrijvingsformulier hebben ingediend zullen een toewijzingsbrief ontvangen van de Emittent waarin het effectief aan iedere investeerder aantal toegewezen Aangeboden Aandelen zal worden medegedeeld, en waarin door de Emittent zal worden verzocht om de fondsen (inclusief de Distributiekosten) ten laatste 3 Werkdagen vóór de Uitgiftedatum te storten. De storting dient te gebeuren op het rekeningnummer aangeduid in bovenvermelde toewijzingsbrief.

De Aangeboden Aandelen zullen beschikbaar zijn op naam op de Uitgiftedatum.

4.11 Geplande kalender van het Aanbod

De volgende tabel vat enkele belangrijke data samen in verband met het Aanbod. Dit betreffen geschatte data die kunnen veranderen door onvoorziene omstandigheden of bij een vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode.

8 oktober 2018	Start van de Inschrijvingsperiode
9 november 2018	Verwacht einde van de Inschrijvingsperiode
14 november 2018	Verwachte toewijzingsdatum van de Aangeboden Aandelen
23 november 2018	Verwachte datum voor de betaling van de Aangeboden en toegewezen Aandelen
28 november 2018	Verwachte datum van de vaststelling van de realisatie van de uitgifte van de Aangeboden Aandelen, zijnde de Uitgiftedatum.

De Emittent kan de data en tijd van de kapitaalverhoging en periodes aangegeven in bovenstaande tabel wijzigen gedurende de looptijd van het Placement Memorandum. Indien de Emittent besluit om dergelijke data, tijden of periodes te wijzigen, zal zij de investeerders daarvan op de hoogte brengen via de website van de Emittent (www.qshf.be).

4.12 Bepaling van de Uitgifteprijs

De Aangeboden Aandelen worden uitgegeven tegen een uitgifteprijs van 13.500 EUR, hetgeen 1,01% hoger is dan de Intrinsieke Waarde van de Bestaande Aandelen op 30 juni 2018, zijnde 13.365 EUR per aandeel. Bij de prijsbepaling van de uitgifteprijs werd door het management enerzijds rekening gehouden met de Intrinsieke Waarde van de Bestaande Aandelen op 30 juni 2018 en de de vooruitzichten van de netto operationele inkomsten voor de periode lopende van 1 juli 2018 t.e.m. 31 oktober 2018). Op basis van deze aannames schat de Emittent de intrinsieke waarde van het Aandeel op 31 oktober 2018 op 13.500 EUR.

De door de investeerder op de Aangeboden Aandelen verschuldigde Distributiekosten worden samen met de Uitgifteprijs betaald aan de Zaakvoerder. De Distributiekosten komen boven op de Uitgifteprijs en zijn gelijk aan maximaal 2% op het volledige inschrijvingsbedrag.

4.13 Plaatsing en overneming

De coördinatie van het Aanbod gebeurt door de Emittent en de financiële dienst van het Aanbod wordt in België ook waargenomen door de Emittent.

4.14 Toelating tot de handel en verhandeling van de Aangeboden Aandelen

Noch de Bestaande Aandelen, noch de Aangeboden Aandelen zijn of zullen ten gevolge van het Aanbod worden toegelaten tot verhandeling op een gereguleerde of niet-gereguleerde markt.

5. GEGEVENS OVER QUARES STUDENT HOUSING

5.1 Algemeen

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.

5.2 Organisatiestructuur

De Emittent is de holdingvennootschap van Quares Student Housing en heeft 7 Dochtervennootschappen. Als commanditaire vennootschap op aandelen, heeft de Emittent een statutaire zaakvoerder, Quares REIM SH NV, welke 100% dochtervennootschap is van Quares Holding CVBA - holding vennootschap van de Quares Groep - en aldus onrechtstreeks gecontroleerd is door de Quares Groep.

5.3 De investeringsstrategie en de markt voor studentenhuisvesting

5.3.1 Doelstellingen

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.

5.4 De Belgische markt voor studentenhuisvesting

De markt van studentenhuisvesting betreft een absoluut nichesegment binnen het vastgoed en binnen het residentieel vastgoed in het bijzonder. Informatie over deze markt is beperkt, gefragmenteerd en weinig transparant. In België betreft het een regionale (en tot vandaag weinig gereguleerde) materie, die maar zeer beperkt aan bod komt in de diverse huisvestingcodes van onze 3 gewesten.

Wat we wél kunnen vaststellen, is dat studentenhuisvesting over de jaren heen uitgegroeid is van een nichemarkt tot een klasse die op zichzelf staat, met ongeziene investeringsniveaus en een markt die grote, structurele veranderingen heeft doorgemaakt.

Tot enkele jaren geleden was de markt redelijk ontspannen, waarbij vraag en aanbod nagenoeg in evenwicht waren. De laatste jaren trad hierin, mede door grote evoluties in het hoger onderwijs landschap, snel verandering op en liet er zich een tekort aan studentenhuisvesting optekenen in verschillende (Belgische) studentensteden, in het bijzonder Brussel en Gent. Als we specifiek naar België kijken, dan zien we dat 72% van het totaal aantal studenten hoger onderwijs volgen in de 5 grootste studentensteden, nl. Brussel, Gent, Leuven, Antwerpen en Luik. Dit is dan ook de markt waar Quares Student Housing zich op focust. Echter, er zijn een aantal belangrijke verschillen in deze steden. Brussel is de grootste studentenstad van het land en heeft het grootste tekort aan kwalitatieve studentenhuisvesting, Gent is de grootste groeistad qua studenten en Leuven en Antwerpen zijn even groot als studentenstad. Er is echter een groot verschil in het aantal kotstudenten. Ongeveer 14% van de studenten in Antwerpen zijn kotstudenten terwijl de penetratie van het aantal studenten op kot in Leuven meer dan 70% bedraagt. Antwerpen, Leuven en Luik zijn dan ook studentensteden met een klein overschot aan kamers. Door de stijging van het aantal studenten en de stijging van het aantal studenten op kot zijn Brussel en Gent de steden met een tekort aan kwalitatieve studentenhuisvesting.

Deze **nood aan studentenhuisvesting** laat zich in hoofdzaak verklaren door:

- het voortgaande democratiseringsproces en de betaalbaarheid van het hoger onderwijs;
- het groeiend aantal studenten in het hoger onderwijs;
- stijgende jongerenpopulatie;
- de veralgemening van de masterstructuur;
- de 5-jarige opleidingen na de Bologna-akkoorden waardoor studenten een langere studieduur kennen
- Groeiende internationale mobiliteit, waarbij zowel we zowel buitenlandse studenten ontvangen als Belgische studenten zien vertrekken, waardoor de vraag naar kortlopende contracten stijgt;

Een **tekort aan kwalitatieve studentenhuisvesting** en een door de overheid gewenst kwalitatief, betaalbaar én veilig vervangingsaanbod voor de klassieke “studentenkamers” in het residentiële aanbod zijn de belangrijkste drijfveren voor het creëren van een nieuw, kwalitatief en professioneel beheerd studentenhuisvestingsaanbod.

De markt wordt, naast een tekort aan huisvesting, ook gekenmerkt door nood aan **herlocatie, renovatie en upgrading**. De particuliere studentenhuisvestingsmarkt evolueert immers naar **professionalisering en schaalvergroting**. De door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen voor studentenhuisvesting maakt dat het oudere type ‘*studentenhuisvesting*’ niet meer verhuurbaar is zonder ingrijpende investeringen. Ook deze trend versterkt het groeikarakter van deze niche in de woningmarkt.

Naast groeipotentieel en een gezond investeringsklimaat kenmerkt de **markt voor studentenhuisvesting** zich als volgt:

- Een trend naar schaalvergroting (type studentenhuisvesting) gecombineerd met een professionalisering van ontwikkeling en beheer;
- Inbedding in de stedelijke context die de vastgoedwaarde van studentenhuisvesting mee ondersteunt;

- Jaarcontracten met mogelijks jaarlijkse huuraanpassingen en voor buitenlandse en Belgische vertrekkende Erasmus-studenten trimestriële of halfjaar contracten met mogelijks trimestriële of halfjaarlijkse huuraanpassingen;
- Beperkt leegstandrisico door stijgende vraag.

5.5 Vastgoedportefeuille

Op datum van dit Placement Memorandum heeft de Emittent 24 panden in eigendom met een totale investeringswaarde van iets meer dan 64 miljoen EUR, momenteel bestaande uit 718 kamers (en bijkomende kantoorfunctie in de panden 'Van Orley' en 'Zavelput'). In onderstaande tabel vindt men een overzicht van de vastgoedportefeuille op basis van de actuele en geschatte jaarlijkse huurstromen per 30 juni 2018. Indien er gesproken wordt over 'yearly actual rent' wordt de bruto jaarhuur bedoeld. De ERV¹.

	Rooms	Yearly Actual Rent	ERV	Variance	Invest. Value	Gross Actual Yield	Gross Market Yield	"Kosten Koper" Value/ Room	ERV / Room / Month	
	#	K EUR	K EUR	K EUR	%	K EUR	%	€ / Room	€ / Room	
Brussels	267	1 630	1 641	-11	-0,7%	29 690	5,49%	5,53%	84 385	444
Luik	146	552	580	-28	-4,8%	7 610	7,26%	7,62%	46 096	331
Antwerp	305	1 588	1 592	-4	-0,2%	27 020	5,88%	5,89%	78 837	426
Total	718	3 771	3 813	-43	-1,1%	64 320	5,86%	5,93%	74 242	414

De 'gross actual yield' / 'gross market yield' is gelijk aan de deling van de 'yearly actual rent' / 'ERV' door de investeringswaarde. Deze maatstaven geven respectievelijk een beeld van het bruto actueel huurrendement en het bruto markthuurrendement.

De 'kosten koper' waarde is de door de vastgoedexpert ingeschatte marktprijs per kamer exclusief registratierechten en andere overdrachtskosten.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de bezettingsgraad van de portefeuille, eveneens op 30 juni 2018.

¹ ERV staat voor Estimated Rental Value en betreft de door de onafhankelijke vastgoedexpert geschatte marktjaarhuur onder de assumptie van 100% bezettingsgraad.

Name	Adress	Rooms	Persons	Financial Occupancy	Operational Occupancy	Contractual info
Brussels		#	#	%	%	Brussels
Kothouse	Rue Antoine Bréart 60-62	21	21	73,2%	73,2%	Rental Risk for Quares Student Housing - BRIK service provider for Rent Services
Van Orley	Bisschofheimlaan 38	63	99	100,0%	90,7%	Triple net contract with BRIK until 2034 - No rental risk for Quares Student Housing
Zavelput	Zavelput 20	23	23	100,0%	97,8%	Triple net contract with BRIK until 2034 - No rental risk for Quares Student Housing
Méridien	Middaglijnstraat 46	18	18	100,0%	94,4%	Rental contract with Université Saint-Louis Bruxelles for 9 year (break after 3 years)
Ommegang	Ommegangstraat 1	142	142	100,0%	86,8%	Rental contract with Université Saint-Louis Bruxelles for 9 year (break after 3 years)
Liege		146	146	82,7%	82,7%	Liege
Home Ruhl	Boulevard d'Avroy 67	146	146	82,7%	82,7%	Rental Risk for Quares Student Housing
Antwerp		305	332	100,0%	100,0%	Antwerp
Room To Bloom	Blindestraat 18	16	16	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Blindestraat 20	21	29	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Blindestraat 22	4	4	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Gratiekapelstraat 2	14	15	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Gratiekapelstraat 4	7	8	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Gratiekapelstraat 6	8	14	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Paardemarkt 67	23	26	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Paardemarkt 70	12	12	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Paardemarkt 93	4	5	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Paardemarkt 100-102	10	10	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Rijnpoortvest 19-21	16	16	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Rodestraat 2	16	16	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Rodestraat 15	14	14	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Rodestraat 17	28	28	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Rodestraat 31	9	9	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Rodestraat 19-23	92	98	100,0%	100,0%	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	6	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
TOTAL		718	781	96,0%	92,3%	

Het verschil tussen de ‘financiële bezettingsgraad’ en de ‘operationele bezettingsgraad’² is gerelateerd aan het feit dat de Emittent lange termijnhuurcontracten heeft afgesloten met huurders ‘BRIK’ en ‘Université Saint-Louis de 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.

5.5.1 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. Inspeland 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 Zaakvoerder 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 99,13%).

² 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.

Bovendien heeft en zal Quares Student Housing Comm. VA, zoals uiteengezet tijdens de algemene vergadering van 28 april 2017 in het kader van de goedkeuring van de wijziging van de investeringsstrategie ter bevordering van de verdere groei en het verlengen van de investeringshorizon tot 2026, voor de aandeelhouders van Quares Student Housing Comm. VA die, conform het initiële business plan, wensen uit te treden in 2020, alle redelijke inspanningen leveren om de verkoop van hun aandelen te bewerkstelligen in 2020 of eventueel één of maximaal twee jaar later (zoals beschreven in de prospectussen en informatiememoranda van de uitgiftes van de aandelen B, C, D, E, F, G, H, I, K). Indien één van voornoemde Aandeelhouders zijn Aandelen wenst te verkopen, zal de Zaakvoerder bij andere aandeelhouders of investeerders navragen in welke mate er interesse is voor een verwerving van alle of een deel van deze Aandelen. De Zaakvoerder kan echter geen garantie bieden dat zij een koper zal vinden, noch dat deze koper een prijs zal aanbieden welk tegemoet komt aan de verwachtingen van de Aandeelhouder. Afhankelijk van het proces, behoudt de Zaakvoerder zich het recht voor om een vergoeding te vragen in dat verband in lijn met de eenmalige vergoeding (succes fee) zoals omschreven in artikel 35 a), alinea 2 van de statuten; in dergelijk geval zal het bedrag van deze vergoeding vooraf worden afgesproken met de betrokken Aandeelhouders.

5.6 Belangrijke overeenkomsten

5.6.1 Overeenkomst inzake vastgoedbeheer

Een deel van de panden (Kothouse, Avroy, Méridien en Ommegang) worden beheerd door Quares Property Management NV overeenkomstig een beheersovereenkomst gesloten in 2013 voor een initiële duur van 8 jaar met de mogelijkheid om jaarlijks de overeenkomst op te zeggen.

Voor de panden “Van Orley” en “Zavelput” staat Quares Property Management in samenwerking met Brik vzw in voor het beheer van de panden. Brik vzw staat in voor het dagdagelijks technisch beheer van de panden door middel van haar eigen technische dienst op grond van de gesloten huurovereenkomsten met betrekking tot de desbetreffende panden. Quares Property Management NV is verantwoordelijk voor het niet-dagdagelijkse beheer van deze panden.

De Antwerpse portefeuille wordt intern beheerd door een team van 5 medewerkers onder toezicht van Sophie Costermans, stichter van Room to Bloom.

5.6.2 Financieringsovereenkomsten

Wij verwijzen naar Hoofdstuk 7.5.2.

5.6.3 Huurovereenkomsten

Een dochtervennootschap van de Emittent heeft een huurovereenkomst lopende met Brik vzw voor de panden “Van Orley” en “Zavelput” waarbij het huurrisico volledig gedragen wordt door Brik vzw. Brik vzw is een samenwerkingsverband voor studentenhuysvesting tussen de Nederlandstalige hogescholen en universiteiten van Brussel. De huurovereenkomst is een triple-A huurovereenkomst op grond waarvan Brik vzw door middel van haar eigen, kwalitatief uitgebouwde technische dienst tevens verantwoordelijk is voor het vastgoedbeheer van de gebouwen “Zavelput” en “Van Orley”.

De huurovereenkomst met Brik loopt nog tot september 2031 en behelst de huur voor het gehele “Van Orley” en “Zavelput” complex, wat goed is voor de huysvesting van 86 studentenkamers, alsmede de kantoorruimten.

Voor wat betreft het pand “Kothouse” neemt de organisatie Brik vzw, de verhuur waar voor rekening van de Emittent.

Gelet op de goede samenwerking tussen “Université Saint-Louis – Bruxelles” en de Emittent, werd voor de panden “Le Méridien” en “Ommegang” ook een huurovereenkomst afgesloten. De overeenkomst omhelst de huur van “Méridien” en “Ommegang”, hetzij 18 studentenkamers met een totale jaarhuur (inclusief doorgerekende kosten) van 105.000 EUR voor wat betreft “Le Méridien” en 142 studentenkamers met een totale jaarhuur van 840.000 EUR voor wat betreft “Ommegang” (waarbij er in beide gevallen een commerciële korting werd overeengekomen waardoor de actuele jaarhuur momenteel respectievelijk 100.000 EUR dan wel 800.000 EUR bedraagt). De huurovereenkomst werd afgesloten voor een periode van 9 jaar (tot 2026), met een mogelijk tot opzeg elke 3 jaar.

5.7 Transacties met verbonden partijen

Ingevolge de uitgebreide verplichtingen voortvloeiende uit de operationele activiteiten van de Emittent werd een property management overeenkomst gesloten met Quares Property Management NV (d.i. 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.

De Emittent is op 1 maart 2013 een overeenkomst aangegaan met Quares Property Management NV voor een periode van 8 jaar met de mogelijkheid om jaarlijks de overeenkomst op te zeggen. De totale kostprijs voor het property management bedraagt 66.250 EUR. De Emittent is er bovendien van overtuigd dat deze actuele jaarlijkse kostprijs marktconform is.

Onder dezelfde overeenkomst levert de Property Manager boekhoudkundige diensten aan de Emittent met betrekking tot een deel van de Vastgoedportefeuille van de Emittent. De Property Manager is een met de Zaakvoerder verbonden vennootschap.

Deze overeenkomst wordt onder normale marktvoorwaarden³ 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 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; en
- De Property Manager heeft een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Emittent.

In 2014 werd het potentieel belangenconflict van de Zaakvoerder 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 onder toezicht van Sophie Costermans, stichter van Room to Bloom. Op datum van deze Placement Memorandum is Sophie Costermans ook belangrijke aandeelhouder van de Emittent, met een vertegenwoordiging van 13,07% van het aandelenkapitaal. De kostprijs voor de diensten van Sophie Costermans bedragen 120.000 EUR op jaarbasis.⁴ De verloning van Mevr. Costermans bedraagt ongeveer 7,56% van de totale actuele huur in Antwerpen of 3,18% van de totale actuele huur van de Emittent.

5.8 Rechtszaken en arbitrages

Geen overheidsingrepen of hangende of nog in te leiden rechtszaken of arbitrages over een periode van twaalf maanden voorafgaand aan de Datum van dit Placement Memorandum die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Emittent zijn voorhanden.

³ Deze vergoeding wordt als conform beschouwd op grond van de volgende verslagen: *EPRA Cost Ratios (BPR) July 2013 van EPRA Reporting, Guidance on Expense Ratios: Principles, Basis of Calculation & Presentation Effective as from 1st January 2009* van AREF26 en *Management fees and terms: a global comparison study* van Inrev. De buitenlandse vereniging naar Nederlands recht 'European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles', met maatschappelijke zetel te Strawinskylaan 631, NL-1077 XX Amsterdam, Nederland en met een Belgisch centrum van werkzaamheden met zetel te Square de Meeûs 23, 1000 Brussel, België, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0844.796.358 (RPR Brussel). Voor meer informatie met betrekking tot de werkzaamheden van Inrev verwijzen wij naar haar officiële website: www.inrev.org.

⁴ De onderneming Room To Bloom NV heeft een dienstverleningsovereenkomst gesloten met Sovinco NV waarbij Sophie Costermans full time terbeschikking wordt gesteld voor een onbepaalde tijd, en waarbij elke Partij kan deze overeenkomst kan beëindigen mits het respecteren van een opzegtermijn van 12 maanden.

6. BEDRIJFSLEIDING

Dit Hoofdstuk geeft een overzicht van de regels en principes op basis waarvan het bestuur van de Emittent is georganiseerd overeenkomstig het Belgisch vennootschapsrecht en de Statuten.

6.1 Rechtsvorm

De Emittent heeft de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht (afgekort “Comm. VA”).

De Emittent wordt, overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en haar Statuten, beheerd door Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, d.i. haar statutaire zaakvoerder en beherend vennoot, die hoofdelijk en onbeperkt aansprakelijk is voor alle verbintenissen van de Emittent.

De Zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de Emittent, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de Algemene Vergadering bevoegd is. De Zaakvoerder handelt bij het uitoefenen van haar bestuurstaken als statutaire zaakvoerder in het uitsluitend belang van de Emittent.

De Zaakvoerder heeft de heer Herman Du Bois aangeduid als vaste vertegenwoordiger voor de uitvoering van haar mandaat.

6.2 Bestuursstructuur van de Zaakvoerder

6.2.1 Samenstelling

De raad van bestuur van de Zaakvoerder bestaat uit drie leden, met name:

- Fontenelle BVBA, met als vaste vertegenwoordiger de heer Herman Du Bois;
- Business Management & Consultancy Center BVBA, met als vaste vertegenwoordiger de heer Freddy Hoorens; en
- Admires BVBA, met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Anneleen Desmyter.

De bestuurders werden aangesteld voor een periode aflopend na de jaarvergadering van de Zaakvoerder van het jaar 2019. De bestuurders oefenen hun mandaat onbezoldigd uit.

6.3 Management en werknemers

De operationele activiteiten van de Emittent worden deels uitgeoefend op het niveau van haar Zaakvoerder.

De Antwerpse portefeuille wordt beheerd door een team van 5 medewerkers onder toezicht van Sophie Costermans, stichter van Room to Bloom.

Daarnaast heeft Quares Student Housing nog 2 conciërges in dienst, alsook een deeltijds technicus.

6.4 Investeringscomité

De Zaakvoerder vraagt advies aan het Investeringscomité over alle aankoop- en verkoopbeslissingen omtrent de Vastgoedportefeuille. Het Investeringscomité adviseert de Zaakvoerder eveneens over strategische beslissingen.

Het investeringscomité is georganiseerd op het niveau van de Emittent en bestaat uit 6 leden, met name Dhr. Herman Du Bois, Dhr. Kim Creten (vertegenwoordiger van KBC), Dhr. Christophe Evers (vertegenwoordiger van de familie Bonnet), Dhr. Erwin Gorissen (vertegenwoordiger van de familie Essers), Dhr. Piet Costermans (vertegenwoordiger van de familie Costermans) en Mevr. Sophie Costermans (vertegenwoordiger van de familie Costermans).

6.5 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 statutaire zaakvoerder. Zie Hoofdstuk 5.7.

6.6 Bezoldigingen

Overeenkomstig artikel 15 van de Statuten, kan aan de Zaakvoerder, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de Algemene Vergadering jaarlijks wordt vastgesteld en dat ten laste komt van de algemene kosten van de Emittent. De Algemene Vergadering kan aan de Zaakvoerder toestaan om tijdens het lopend boekjaar voorschotten op zijn bezoldiging op te nemen van de Emittent. Bovendien kan de Algemene Vergadering tantièmes toekennen te nemen uit de beschikbare winst van het boekjaar. Op Datum van dit Placement Memorandum worden aan de Zaakvoerder geen tantièmes toegekend.

Daarnaast is de statutaire zaakvoerder gerechtigd tot de volgende bezoldigingen in het kader van zijn werkzaamheden voor de Emittent:

- een eenmalige aanbrengvergoeding: voor aankopen van bestaande terreinen en gebouwen een aanbrengvergoeding van 2% (exclusief eventuele BTW) van de Waarde Vrij Op Naam van de terreinen en gebouwen (382.000 EUR in 2017); of
- een eenmalige ontwikkelingsvergoeding: voor zelf ontwikkelde vastgoedprojecten een ontwikkelingsvergoeding van 2% (exclusief eventuele BTW) van de verwervingsprijs van het terrein inclusief overdrachtskosten, verhoogd met alle andere kosten van de projectontwikkeling (24.551 EUR in 2017);
- een eenmalige structureringsvergoeding: voor het ophalen van extra kapitaal bij kapitaalverhogingen en obligatie-uitgiftes een structureringsvergoeding van 1,35% (exclusief eventuele BTW) op de opgehaalde gelden (54.061 EUR in 2017);
- een jaarlijkse vergoeding voor het "Asset Management": voor het beheer van de opgebouwde onroerend goed portefeuille een Asset Management vergoeding van 2% van de Theoretische Huur (34.420 EUR in 2017); en
- een jaarlijkse vergoeding voor het algemeen en financieel beheer ("Fund Management"): voor het algemeen en financieel beheer van de vennootschap een beheersvergoeding van 1% van de werkelijk gefactureerde huur (17.210 EUR in 2017).

Bij uitbesteding van bovenvermelde werkzaamheden aan dienstleveranciers binnen de Quares Groep, zullen de relevante vergoedingen rechtstreeks betaald worden aan de relevante dienstleveranciers.

Tot slot is de Zaakvoerder in diens hoedanigheid als houder van de Aandelen van categorie A gerechtigd op een preferente uitkering voor de A-Aandelen. Zie hiervoor Hoofdstuk 3.3.6.

Daar de vergoeding van de Zaakvoerder verbonden is aan het resultaat van de Emittent, stemt het belang van de Zaakvoerder overeen met het belang van de Emittent en de Aandeelhouders.

6.7 Belangrijkste Aandeelhouders

KBC Life Residential Real Estate en Sophie Costermans zijn de twee belangrijkste aandeelhouders, ze houden ieders ongeveer 13% van de stemgerechtigde aandelen. Er zijn geen andere aandeelhouders met een percentage van meer dan 5%.

6.8 Bevoegdheden en machten van de statutaire zaakvoerder

De Zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de Emittent, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de Algemene Vergadering bevoegd is.

De instemming van de Zaakvoerder is tevens vereist bij handelingen die de belangen van de Emittent jegens derden betreffen (zoals bvb. een dividenduitkering of de goedkeuring van aan derde toegekende rechten overeenkomstig art. 556 van het Wetboek van vennootschappen) alsook elk besluit waarbij het vermogen van de Emittent wordt aangetast. Daarnaast beschikt de Zaakvoerder over een vetorecht met betrekking tot iedere beslissing tot statutenwijziging genomen door de buitengewone Algemene Vergadering, met name om te besluiten tot benoeming van een statutaire zaakvoerder, tot vervroegde ontbinding van de Emittent, verhoging of vermindering van het geplaatst kapitaal.

De Zaakvoerder kan te allen tijde zelf ontslag nemen. De opdracht van de Zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de Algemene Vergadering op grond van wettige redenen. De Algemene Vergadering dient daartoe met unanimiteit te beslissen waarbij de Zaakvoerder niet aan de stemming mag deel nemen. De Zaakvoerder blijft zijn functie verder vervullen totdat zijn afzetting bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing is uitgesproken.

6.8.1 Algemene vergadering

De gewone Algemene Vergadering, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste vrijdag van de maand april om zestien uur.

De Zaakvoerder en, in voorkomend geval, de commissaris is verplicht een bijzondere of buitengewone Algemene Vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer Aandeelhouders die alleen of gezamenlijk een vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen.

Om te worden toegelaten tot de Algemene Vergadering moet elke Aandeelhouder, indien dit in de oproeping wordt vereist, minstens drie werkdagen voor de datum die bepaald werd voor de bijeenkomst, zijn voornemen om aan de vergadering deel te nemen schriftelijk ter kennis brengen aan de Zaakvoerder.

7. FINANCIËLE GEGEVENS BETREFFENDE HET VERMOGEN, DE FINANCIËLE POSITIE EN DE RESULTATEN VAN DE EMITTENT

7.1 Historische financiële informatie op basis van de laatste twee boekjaren

Hieronder worden de geconsolideerde historische cijfers van de Emittent en haar Dochtervennootschappen weergegeven voor de boekjaren eindigend op 31 december 2016 en 31 december 2017. Deze geconsolideerde cijfers zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.

Balans per 31/12/2017

(in '000 EUR)

ACTIVA		31/12/2017	31/12/2016	Vershil	Vershil %
Vaste activa		51 925	29 628	22 296	75,3%
I.	Oprichtingskosten	1 333	1 193	141	11,8%
II.	Immateriële vaste activa	37	12	24	196,1%
III.	Investeringsvastgoed	50 555	28 423	22 131	77,9%
a	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	50 555	21 193	29 361	138,5%
b	Projectontwikkelingen	0	7 230	-7 230	-100,0%
IV.	Financiële vaste activa	0	0	0	
Vlottende activa		1 312	5 507	-4 195	-76,2%
V.	Vorderingen op meer dan één jaar	0	0	0	
VI.	Voorraden en werken in uitvoering	0	0	0	
VII.	Vorderingen op ten hoogste één jaar	81	32	49	149,7%
a	Handelsvorderingen	62	25	37	148,5%
b	Overige vorderingen	18	7	11	153,7%
IX.	Cash en cash equivalenten	1 159	5 441	-4 282	-78,7%
X.	Overlopende rekeningen	71	34	38	112,8%
Totaal activa		53 237	35 135	18 101	51,5%

PASSIVA		31/12/2017	31/12/2016	Vershil	Vershil %
Eigen vermogen		23 236	20 438	2 798	13,7%
I.	Kapitaal	21 893	18 849	3 044	16,1%
a	Geplaatst kapitaal	21 893	18 849	3 044	16,1%
b	Niet-opgevraagd kapitaal	0	0	0	
II.	Uitgiftepremies	3 403	2 443	961	39,3%
III.	Herwaarderingsmeerwaarden	0	0	0	
IV.	Reserves	0	0	0	
V.	Overgedragen resultaat	-3 276	-2 069	-1 206	58,3%
a	Overgedragen resultaat vorig boekjaar	-2 068	-1 167	-901	77,2%
b	Resultaat van het boekjaar	-1 207	-902	-305	33,8%
VI.	Negatieve consolidatieverschillen	1 216	1 216	0	0,0%
Uitgestelde belastingen		486	0	486	
Schulden		29 514	14 696	14 818	100,8%
VII.	Schulden op meer dan één jaar	28 058	13 359	14 699	110,0%
a	Financiële schulden	28 058	13 359	14 699	110,0%
b	Overige schulden	0	0	0	
VIII.	Schulden op ten hoogste één jaar	1 272	1 254	18	1,4%
a	Financiële schulden	542	279	264	94,7%
b	Handelsschulden	338	723	-385	-53,2%
c	Belastingen	0	50	-50	-100,0%
d	Bezoldigingen en sociale lasten	23	11	12	112,4%
e	Vooruitbetalingen	52	0	52	
f	Overige schulden	316	191	125	65,2%
IX.	Overlopende rekeningen	184	83	101	121,5%
Totaal passiva		53 237	35 135	18 102	51,5%

De toename van het investeringsvastgoed met ongeveer 22.131.000 EUR is voornamelijk het gevolg van volgende zaken:

- De overname van 100% van de aandelen van de vennootschap Room To Bloom NV per 29 juni 2017 met een totale vastgoedboekwaarde van 6.730.675 EUR;
- De acquisitie van 9 andere Room To Bloom panden voor 11.580.000 EUR per 30 september 2017;
- De afwerking van het ‘Ommegang’ project, met opleverdatum in september 2017, voor 4.334.820 EUR;
- De jaarlijkse afschrijvingslasten op het vastgoed beschikbaar voor verhuur.
- Deze investeringen werden als volgt gefinancierd: De overname van de aandelen van Room To Bloom NV betrof deels een inbreng in natura van 4.004.548 EUR en een cash betaling van ongeveer 1.600.000 EUR;
- De aankoop van de 9 overige panden gebeurde deels via nieuwe schuldfinanciering (10.374.000 EUR) en deels via cash (1.206.000 EUR);
- Een bijkomende trekking op het bouwkrediet voor de verdere afwerking van ‘Ommegang’ (4.852.000 EUR)

Resultatenrekening per 31/12/2017

(in '000 EUR)

	31/12/2017	31/12/2016	Vershil	Vershil %
I. (+) Huurinkomsten	2 202	1 571	631	40,1%
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	0	0	0	
Netto huurresultaat	2 202	1 571	631	40,1%
V. (+) Recuperatie van huurlasten en taksen normaal gedragen door de huurders	145	77	68	89,0%
VII. (-) Huurlasten en taksen normaal gedragen door de huurders	-431	-303	-128	42,3%
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en kosten	18	10	8	81,1%
Vastgoedresultaat	1 935	1 356	579	42,7%
IX. (-) Technische kosten	-221	-199	-22	10,9%
X. (-) Commerciële kosten	-31	-9	-22	231,5%
XII. (-) Beheerskosten	-282	-170	-113	66,5%
XIII. (-) Overige vastgoedkosten	-36	-21	-15	71,8%
(+/-) Vastgoedkosten	-571	-399	-172	43,0%
Operationeel vastgoedresultaat	1 364	957	408	42,6%
XIV. (-) Algemene kosten van de vennootschap	-260	-266	6	-2,4%
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0	26	-25	-98,1%
Operationeel resultaat voor afschrijvingen	1 105	716	389	54,4%
(-) Afschrijvingen op materieel vaste activa	-1 369	-833	-535	64,2%
(-) Afschrijvingen op immaterieel vaste activa	-620	-460	-160	34,7%
Totale afschrijvingslasten	-1 989	-1 294	-695	53,7%
XX. (+) Financiële opbrengsten	1	10	-9	-85,8%
XXI. (-) Netto interestkosten	-310	-319	9	-2,7%
XXII. (-) Andere financiële kosten	-23	-16	-7	42,1%
(+/-) Financieel resultaat	-331	-324	-7	2,2%
Resultaat voor belastingen	-1 215	-902	-313	34,7%
XXV. (+/-) Onttrekking aan uitgestelde belastingen	9	0	9	
XXVI. (+/-) Vennootschapsbelasting	0	0	0	
Belastingen	9	0	9	
Netto resultaat	-1 206	-902	-304	33,7%

De huurinkomsten zijn gestegen met ongeveer 631.000 EUR, hetgeen voornamelijk toe te schrijven is aan volgende twee oorzaken:

- De acquisitie van 15 Room To Bloom panden (ongeveer 388.000 EUR)
- De oplevering van project 'Ommegang' (ongeveer 233.000 EUR)

De vastgoedkosten kennen een haast even proportionele toename ten gevolge van de gestegen operationele activiteiten.

Naar aanleiding van de groei van de vastgoedportefeuille zijn de afschrijvingslasten ook significant gestegen in vergelijking met vorig boekjaar.

Ondanks een substantiële toename van de financiële schulden is de financieringskost afgenomen. Dit is het gevolg van de terugbetaling van twee obligatieleningen in 2016 die een financiële kost van respectievelijk 5% en 4% impliceerden. In 2017 was de financiering dus substantieel goedkoper met een gemiddelde financiële kost van 1,47% ten opzichte van 2,49% in 2016.

7.2 Tussentijdse financiële situatie per 30 juni 2018

Hieronder worden de tussentijdse cijfers van de Emittent en haar Dochtervennootschappen weergegeven per 30 juni 2018. Deze cijfers werden niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.

Balans per 30/06/2018

(in '000 EUR)

ACTIVA	30/06/2018	31/12/2017	Verschil	Verschil %
Vaste activa	58 814	51 925	6 889	13,3%
I. Oprichtingskosten	1 322	1 333	-12	-0,9%
II. Immateriële vaste activa	32	37	-5	-14,4%
III. Investeringsvastgoed	57 460	50 555	6 906	13,7%
a Vastgoed beschikbaar voor verhuur	57 429	50 555	6 875	13,6%
b Projectontwikkelingen	31	0	31	
IV. Financiële vaste activa	0	0	0	
Vlottende activa	3 706	1 312	2 394	182,5%
V. Vorderingen op meer dan één jaar	0	0	0	
VI. Voorraden en werken in uitvoering	0	0	0	
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	239	81	158	194,8%
a Handelsvorderingen	162	62	100	160,0%
b Overige vorderingen	76	18	58	313,0%
IX. Cash en cash equivalenten	3 355	1 159	2 196	189,4%
X. Overlopende rekeningen	112	71	41	56,8%
Totaal activa	62 520	53 237	9 283	17,4%

PASSIVA		30/06/2018	31/12/2017	Vershil	Vershil %
Eigen vermogen		28 075	23 236	4 839	20,8%
I. Kapitaal		25 919	21 893	4 026	18,4%
a Geplaatst kapitaal		25 919	21 893	4 026	18,4%
b Niet-opgevraagd kapitaal		0	0	0	
II. Uitgiftepremies		4 711	3 403	1 308	38,4%
III. Herwaarderingsmeerwaarden		0	0	0	
IV. Reserves		0	0	0	
V. Overgedragen resultaat		-3 771	-3 276	-495	15,1%
a Overgedragen resultaat vorig boekjaar		-3 290	-2 068	-1 222	59,1%
b Resultaat van het boekjaar		-481	-1 207	727	-60,2%
VI. Negatieve consolidatieverschillen		1 216	1 216	0	0,0%
Uitgestelde belastingen		477	486	-9	
Schulden		33 967	29 514	4 453	15,1%
VII. Schulden op meer dan één jaar		32 253	28 058	4 195	14,9%
a Financiële schulden		32 253	28 058	4 195	14,9%
b Overige schulden		0	0	0	
VIII. Schulden op ten hoogste één jaar		1 592	1 272	320	25,2%
a Financiële schulden		587	542	45	8,3%
b Handelsschulden		437	338	98	29,1%
c Belastingen		1	0	1	
d Bezoldigingen en sociale lasten		22	23	-2	-7,5%
e Vooruitbetalingen		111	52	59	
f Overige schulden		435	316	119	37,6%
IX. Overlopende rekeningen		122	184	-62	-33,7%
Totaal passiva		62 520	53 237	9 283	17,4%

In maart 2018 werd er in het kader van een kapitaalverhoging een bedrag van 5.333.723 EUR opgehaald. Van het opgehaalde kapitaal werd meteen 3.484.000 EUR aangewend voor de acquisitie van 3 extra panden uit de 'Room To Bloom' portefeuille voor een totaal bedrag van 7.630.000 EUR. De overige 4.146.000 EUR werd gefinancierd door de opname van extra bankkrediet.

Resultatenrekening per 30/06/2018

(in '000 EUR)

		30/06/2018	30/06/2017	Vershil	Vershil %	
I.	(+)	Huurinkomsten	1 888	801	1 087	135,7%
III.	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	0	0	0	
		Netto huurresultaat	1 888	801	1 087	135,7%
V.	(+)	Recuperatie van huurlasten en taksen normaal gedragen door de huurders	130	45	85	188,0%
VII.	(-)	Huurlasten en taksen normaal gedragen door de huurders	-328	-149	-178	119,7%
VIII.	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en kosten	4	9	-4	-47,3%
		Vastgoedresultaat	1 696	706	990	140,2%
IX.	(-)	Technische kosten	-164	-80	-84	104,7%
X.	(-)	Commerciële kosten	-10	-5	-5	92,9%
XII.	(-)	Beheerskosten	-226	-74	-152	205,8%
XIII.	(-)	Overige vastgoedkosten	-13	-8	-4	52,9%
	(+/-)	Vastgoedkosten	-413	-168	-245	146,4%
		Operationeel vastgoedresultaat	1 283	538	744	138,2%
XIV.	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-246	-103	-143	139,6%
XV.	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	4	2	3	155,0%
		Operationeel resultaat voor afschrijvingen	1 041	438	604	138,0%
	(-)	Afschrijvingen op materieel vaste activa	-912	-420	-492	117,1%
	(-)	Afschrijvingen op immaterieel vaste activa	-321	-253	-68	27,0%
		Totale afschrijvingslasten	-1 234	-673	-560	83,2%
XX.	(+)	Financiële opbrengsten	0	1	-1	-99,2%
XXI.	(-)	Netto interestkosten	-279	-123	-155	125,9%
XXII.	(-)	Andere financiële kosten	-18	-8	-10	131,3%
	(+/-)	Financieel resultaat	-297	-131	-166	127,2%
		Resultaat voor belastingen	-489	-366	-123	33,5%
XXV.	(+/-)	Onttrekking aan uitgestelde belastingen	9	0	9	
XXVI.	(+/-)	Vennootschapsbelasting	0	0	0	
		Belastingen	9	0	9	
		Netto resultaat	-481	-366	-114	31,2%

De huurinkomsten stegen met ongeveer 1.087.000 EUR ten gevolge van de oplevering van het 'Ommegang' project in september 2017 (400.000 EUR) alsook de impact van de gefaseerde Room To Bloom transactie vanaf 29 juni 2017 (689.000 EUR).

De toename van de operationele activiteiten leidt tot een proportionele toename van de vastgoedkosten.

De portefeuille-groei heeft ook geleid tot een verdubbeling van de afschrijvingslasten.

De financieringslasten zijn ook in belangrijke mate gestegen door de belangrijke opname van kredieten naar aanleiding van de gefaseerde aankoop van de Room To Bloom portefeuille.

7.3 Intrinsieke Waarde van het Aandeel

De Zaakvoerder berekent twee maal per jaar de Intrinsieke Waarde per Aandeel. De Intrinsieke Waarde per Aandeel wordt berekend op basis van de geconsolideerde resultaten volgens volgende formule:

- $[\text{geconsolideerd eigen vermogen} + \text{Waarde Vrij Op Naam zoals bepaald door de Vastgoeddeskundige} - \text{netto boekwaarde Materiële Vaste Activa} - \text{belastinglatentie ('exit belasting')}] / \text{aantal aandelen}$
 - De belastinglatentie ('exit belasting') zal berekend worden als volgt: $[\text{Waarde Kosten-Koper zoals bepaald door de Vastgoeddeskundige} - \text{netto boekwaarde Materiële Vaste Activa} - \text{overdraagbare gecumuleerde fiscale verliezen van de geconsolideerde entiteit}] \times 16,995\%$
 - De belastinglatentie wordt berekend aan de hand van een belastingtarief van 16,995% welke courant wordt gehanteerd in transacties tussen professionele partijen en welke eveneens wordt toegepast in de fiscale wetgeving voor transacties door Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

Dit geeft volgende berekening:

INTRINSIEKE WAARDE (in EUR)		30/06/2018	31/12/2017
Geconsolideerd eigen vermogen	A	28 075 422	23 236 403
<u>Vastgoedcorrectie</u>			
"Vrij Op Naam" waarde vastgoedportefeuille (CBRE)		64 320 000	56 410 000
Netto boekwaarde materiële vaste activa		57 460 320	50 554 582
Latente meerwaarde	B	6 859 680	5 855 418
"Kosten-Koper" waarde vastgoedportefeuille		57 440 000	50 310 000
Netto boekwaarde materiële vaste activa		57 460 320	50 554 582
Fiscale latente meerwaarde		-20 320	-244 582
Gecumuleerde fiscale verliezen		-1 801 565	-1 996 219
Fiscale latente meerwaarde (incl. fiscale verliezen)		-1 821 885	-2 240 801
Exit belasting (aan tarief 16,995%)	C	0	0
Provisie voor werken	D	0	-185 000
Intrinsieke waarde eigen vermogen = A+B+C+D		34 935 102	28 906 820
Aantal aandelen		2 614	2 208
INTRINSIEKE WAARDE per AANDEEL		13 365	13 092

7.4 Verklaring inzake het werkkapitaal

De Zaakvoerder is van mening dat het werkkapitaal van de Emittent met inbegrip van haar Dochtervennootschappen (zonder rekening te houden met de inkomsten van het Aanbod) toereikend is om haar huidige en toekomstige verplichtingen voortvloeiend uit de verdere uitbouw van haar Vastgoedportefeuille na te leven, en dit ten minste 12 maanden vanaf de Datum van Placement Memorandum.

7.5 Kapitalisatie en schuldenlast

De onderstaande tabellen bevatten de kapitalisatie en schuldenlast van de Emittent per 30 juni 2018.

Onderstaande informatie dient samen met de geconsolideerde historische financiële informatie over de Emittent te worden gelezen.

7.5.1 Kapitalisatie

Per 30 juni 2018 bedroeg de waarde van het kapitaal, wettelijke reserves en overige reserves van de Emittent 30.630.071 EUR, zoals in detail weergegeven in onderstaande tabel:

Kapitalisatie	30/06/2018	31/12/2017	31/12/2016
Kapitaal	25 918 830	21 893 182	18 849 157
Uitgiftepremies	4 711 241	3 403 166	2 442 643
Wettelijke reserves	0	0	0
Overige reserves	0	0	0
TOTAAL	30 630 071	25 296 348	21 291 800

Het verschil tussen de situatie per 31 december 2016 en 30 juni 2018 is het gevolg van de kapitaalverhogingen die plaatsvonden op 29 juni 2017 en 9 maart 2018. Noteer dat dit overzicht geen rekening houdt met het overgedragen resultaat alsook het resultaat van het lopende boekjaar.

De langlopende en kortlopende schulden (in EUR) per 30 juni 2018 worden in onderstaande tabel in detail weergegeven:

	30/06/2018
Kortlopende schulden	
Totaal kortlopende schulden	1 713 994
Gewaarborgde schulden	587 482
Gedekte schulden	0
Niet-gewaarborgde/niet-gedekte schulden	1 126 512
Langlopende schulden	
Totaal langlopende schulden	32 730 394
Gewaarborgde schulden	32 252 991
Gedekte schulden	0
Niet-gewaarborgde/niet-gedekte schulden	477 404

7.5.2 Schuldenlast

Per 30 juni 2018 bedroeg de geconsolideerde schuldenlast van de Emittent 34.444.388 EUR, waarvan 32.840.473 EUR financiële schulden. De Schuldgraad bedroeg 55,09%. De Schuldgraad per 31 december 2017 bedroeg 56,35% en per 31 december 2016 41,83%.

	30/06/2018	31/12/2017	31/12/2016
Langlopende verplichtingen	32 730 394	28 544 472	13 359 162
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	477 404	485 993	0
Langlopende financiële schulden	32 252 991	28 058 479	13 359 162
Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
Kortlopende verplichtingen	1 713 994	1 455 734	1 337 059
Kortlopende financiële schulden	587 482	542 387	278 639
Handelsschulden	436 647	338 205	723 113
Andere kortlopende verplichtingen	567 867	391 224	252 272
Overlopende rekeningen	121 998	183 918	83 035
Waarvan financiële schulden	32 840 473	28 600 866	13 637 801

De toename van de schuldlast in vergelijking met de situatie per 31 december 2017 heeft voornamelijk betrekking op de additionele opname van financiële schulden voor 4.146.000 EUR in het kader van de aankoop van de 3 panden in maart 2018.

Op 30 juni 2018 bedroeg de netto financiële schuldenlast op korte en middellange termijn EUR 29.485.261 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 2018 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 voor het merendeel aangegaan bij 2 financiële instellingen. In onderstaande tabel vindt men een overzicht van de financiële schuld op 30 juni 2018 voor een totaal bedrag van 28.335.649 EUR.

Vennootschap	Locatie	Bank	Type	Startdatum	Einddatum	Interest	Kredietfaciliteit	Uitstaand bedrag	Mandaat	Hypotheek
QSH SHF Kothouse NV	Kothouse	ING	IC	7/06/2011	14/06/2028	EUR 3 m	840 000	559 980	815 000	25 000
QSH SHF Bisc NV	Van Orley-Zavelput	Belfius	RC	24/06/2014	24/03/2021	EUR 3 m	6 264 334	5 731 860	6 239 334	25 000
QSH SHF Bisc NV	Van Orley-Zavelput	Belfius	RC	25/02/2016	24/03/2021	EUR 3 m	332 386	317 428	307 386	25 000
QSH SHF Bisc NV	Van Orley-Zavelput	Belfius	RC	26/06/2017	24/03/2021	EUR 3 m	672 000	658 560	647 000	25 000
QSH SHF Ruhl NV	Home Ruhl	Belfius	RC	9/01/2015	24/03/2021	EUR 3 m	3 577 500	3 344 963	3 552 500	25 000
QSH SHF Ruhl NV	Home Ruhl	Belfius	RC	25/02/2016	24/03/2021	EUR 3 m	267 614	255 572	242 614	25 000
QSH SHF Méridien NV	Méridien	Belfius	RC	8/02/2016	24/03/2021	EUR 3 m	690 000	658 950	665 000	25 000
QSH SHF Ommegang NV	Ommegang	Belfius	RC	30/06/2016	24/03/2021	EUR 3 m	6 732 000	6 732 000	6 707 000	25 000
Room To Bloom NV	Room To Bloom	Belfius	RC	29/09/2017	24/03/2021	EUR 3 m	16 500 000	14 343 660	16 475 000	25 000
QSH Comm. VA	NVT	Belfius	RC	24/03/2014	24/03/2021	EUR 3 m	250 000	237 500	225 000	25 000
							36 125 834	32 840 473	35 875 834	250 000

Alle financieringen werden aangegaan met een variabele rentevoet (EURIBOR 3 maanden).

De Emittent dekt het risico van een rentestijging in aan de hand van instrumenten zoals Interest Rate Swaps en Interest Rate Caps voor 97,57%⁵ van de totale uitstaande financieringen, waarbij een schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet.

⁵ Het indekkingspercentage van 97,57% wordt berekend als het bedrag van de uitstaande financiële schuld (32.840.473 EUR) min de niet-ingedeekte uitstaande schuld van ING/Belfius (totaal van 797.480 EUR) gedeeld door de totale uitstaande financiële schuld.

De initiële kredietfaciliteiten worden gedekt door hypothecaire mandaten ten belope van 35.875.834 EUR en hypotheke ten belope van 250.000 EUR.

Verdere opsplitsing van de langlopende en kortlopende financiële schulden per 30 juni 2018 is weergegeven in onderstaande tabel:

Netto Schuldenlast	30/06/2018
A. Cash	3 355 212
B. Cash equivalenten	0
C. Effecten	0
D. Liquide middelen (A + B +C)	3 355 212
E. Vlottende financiële vorderingen	0
F. Kortlopende financiële schulden	0
G. Langlopende financiële schulden die binnen het jaar	587 482
H. Andere financiële schulden die binnen het jaar verva	0
I. Kortlopende financiële schulden (F + G + H)	587 482
J. Netto schuldenlast op korte termijn (I - E - D)	-2 767 730
K. Langlopende financiële schulden	32 252 991
L. Obligatiewaardes	0
M. Andere langlopende verplichtingen	0
N. Langlopende financiële schulden (K + L +M)	32 252 991
O. Netto financiële schuldenlast (J + N)	29 485 261

7.6 Wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van de Emittent

Er hebben zich geen significante wijzigingen van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Emittent anders dan de in hoofdstuk 8.1-8.2 beschreven zaken.

7.7 Dividendbeleid

De Emittent heeft als strategie de winsten van het boekjaar te kapitaliseren. Tot op heden heeft de Emittent nog geen dividenden uitgekeerd alsook heeft de Emittent niet onmiddellijk de intentie om dividenden uit te keren, onverminderd of er beschikbare winst zou zijn die kan uitgekeerd worden. De beschikbare winst zal derhalve in principe worden aangewend voor nieuwe investeringen of voor aflossing van schulden. De Emittent behoudt zich echter de mogelijkheid voor om in de toekomst haar dividendbeleid bij te stellen en alsnog over te gaan tot een dividenuitkering.

7.8 Historisch actuariel rendement

Bij de berekening van het bruto actuariel rendement⁶ wordt uitgegaan van een Intrinsieke Waarde van de bestaande Aandelen ter waarde van 13.365 EUR per 30 juni 2018. De gehanteerde berekeningswaarde is gebaseerd op de investeringswaarde.

Wij verwijzen hierbij naar Hoofdstuk 7.3 van deze Placement Memorandum voor meer uitleg omtrent de Intrinsieke waarde van het Aandeel.

In volgend overzicht vindt men het bruto actuariel rendement terug per aandelencategorie per 30 juni 2018:

Aandelencategorie	Uitgiftedatum	Uitgifteprijs	Aandelenprijs per 30/6/2018	Bruto Actuariel Rendement (%)
B	7/03/2013	9 800	13 365	6,0%
C	12/04/2013	10 000	13 365	5,7%
D	26/02/2014	10 350	13 365	6,1%
D	24/04/2014	10 350	13 365	6,3%
E	25/07/2014	11 150	13 365	4,7%
E	3/10/2014	11 150	13 365	5,0%
E	28/11/2014	11 150	13 365	5,2%
F	13/03/2015	11 500	13 365	4,7%
G	13/07/2015	11 650	13 365	4,7%
H	8/02/2016	12 000	13 365	4,6%
I	30/03/2016	12 100	13 365	4,5%
J	29/06/2017	13 044	13 365	2,5%
K	29/03/2018	13 137	13 365	7,0%

Deze historische bruto actuariële rendementen zijn gebaseerd op historische financiële informatie, beschreven in Hoofdstuk 7 met betrekking tot de geconsolideerde balans en resultatenrekening tot en met 30 juni 2018.

Zoals aangehaald in Hoofdstuk 3.3.6 van deze Placement Memorandum, zijn er specifieke rechten verbonden aan de Bestaande Aandelen van categorie A en B bij vereffening van de Emittent of verkoop van de totaliteit van de Aandelen overeenkomstig de procedure voorzien in de statuten. De statuten voorzien naargelang het geval een preferente uitkering ten voordele van de A-Aandelen en B-Aandelen.

Wanneer de Emittent vandaag zou overgaan tot vereffening of verkoop, waarbij de prijs per aandeel bij vereffening of verkoop gelijk is aan de Intrinsieke Waarde van het aandeel per 30 juni 2018, zal er aldus een preferente uitkering dienen te gebeuren voor de aandelen van de categorie A en B overeenkomstig de procedure voorzien in de statuten. In volgend overzicht vindt men de bruto actuariële rendementen per 30 juni 2018, inclusief de preferente uitkeringen voor de A en de B aandelen.

⁶ Het bruto actuariel rendement is het reële rendement dat rekening houdt met de Intrinsieke Waarde van het Aandeel per 30 juni 2018, de Uitgifteprijs van de relevante Aandelen en de looptijd tussen de uitgiftedatum en 30 juni 2018.

Aandelencategorie	Uitgiftedatum	Uitgifteprijs	Aandelenprijs per 30/6/2018	Bruto Actuariële Rendement (%)
B	7/03/2013	9 800	13 599	6,4%
C	12/04/2013	10 000	13 320	5,6%
D	26/02/2014	10 350	13 320	6,0%
D	24/04/2014	10 350	13 320	6,2%
E	25/07/2014	11 150	13 320	4,6%
E	3/10/2014	11 150	13 320	4,9%
E	28/11/2014	11 150	13 320	5,1%
F	13/03/2015	11 500	13 320	4,6%
G	13/07/2015	11 650	13 320	4,6%
H	8/02/2016	12 000	13 320	4,5%
I	30/03/2016	12 100	13 320	4,4%
J	29/06/2017	13 044	13 320	2,1%
K	29/03/2018	13 137	13 320	5,6%

De hierboven berekende historische bruto actuariële rendementen worden louter vermeld ter illustratie en zijn rendementen uit het verleden. Deze historische rendementen vormen aldus geen betrouwbare indicator voor het toekomstig rendement. Deze rendementen werden niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.

Bij de berekening van de historische bruto actuariële rendementen werd geen rekening gehouden met de toepasselijke distributiekosten, noch met het fiscaal stelsel van toepassing bij de uitkering aan de aandeelhouders (in het kader van een vereffening van QSH naar aanleiding van een *asset-deal* of een verkoop van de Aandelen naar aanleiding van een *share-deal*. Zie Hoofdstuk 3.9 (*Belastingstelsel*) voor een beknopt overzicht hieromtrent.

8. LEXICON

De navolgende termen beginnende met een hoofdletter hebben in dit Placement Memorandum, tenzij de context uitdrukkelijk anders vereist, de daarachter vermelde betekenis.

Aanbod	Het aanbod dat bestaat uit een kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën door de uitgifte van de Aangeboden Aandelen in het kader van de Private Plaatsing.
AICB-Wet	De wet van 20 maart 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders.
Aandelen	De aandelen op naam, zonder nominale waarde en met stemrecht die het kapitaal vertegenwoordigen en uitgegeven zijn door de Emittent.
Aangeboden Aandelen	De nieuwe Aandelen van categorie L die door de Emittent zullen worden uitgegeven in het kader van het Aanbod.
Actual Yield	Het huurrendement dat bestaat uit de verhouding tussen de Estimated Rental Value en de Investeringswaarde.
Bruto Marktwaarde of Waarde Vrij Op Naam	De waarde gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. De investeringswaarde is inclusief de eventuele registratierechten (10% in het Vlaams Gewest en 12,5% in het Waalse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en notariskosten of BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).
Bruto Jaarhuur	De lopende jaarlijkse bruto huurprijs.

Bruto Rendement	<p>enkelvoudig Bruto Rendement per categorie van Aandelen als volgt wordt berekend:</p> <p>Bruto Rendement = rendement/inschrijvingsprijs * 100% / looptijd</p> <p>waarbij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ het rendement gelijk is aan het verschil tussen i) de waarde van een aandeel bij vereffening of verkoop van alle Aandelen bij het bereiken van het einde van de exit-horizon (na de preferente uitkering voor de B-Aandelen) en ii) de inschrijvingsprijs van het relevante aandeel; ○ de looptijd gelijk is aan de periode die start op het ogenblik van de uitgifte van het relevante aandeel en eindigt op de datum van verkoop bij het bereiken van het einde van de exit-horizon of, desgevallend, de datum van sluiting van de vereffening.
Datum van dit Placement Memorandum	8 oktober 2018.
Dochtervennootschappen	De dochtervennootschappen van de Emittent, zoals omschreven in Hoofdstuk [●].
Distributiekosten	De op de Aangeboden Aandelen eventueel verschuldigde distributiekosten, zoals omschreven in Hoofdstuk 4.6.
Emittent of QSH	De commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht met maatschappelijke benaming "Quares Student Housing", met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8, met ondernemingsnummer 0518.932.083 (RPR Antwerpen).
Estimated Rental Value of ERV	Geschatte jaarlijkse huurinkomsten op basis van de expertise door de vastgoedexpert CBRE.
Intrinsieke Waarde	<p>De Intrinsieke waarde van een Aandeel is een schatting van wat, uitgaande van een aantal veronderstellingen, de economische of werkelijke waarde van het aandeel is en wordt berekend als volgt:</p> <p>(boekhoudkundig eigen vermogen + Investeringswaarde – netto boekwaarde Materiële Vaste Activa – belastinglatentie) / aantal Aandelen.</p>

De belastinglatentie wordt hierbij berekend als volgt: $(\text{Kosten-Koper waarde} - \text{netto boekwaarde Materiële Vaste Activa} - \text{Fiscaal overgedragen verliezen}) \times 16,995\%$. indien $(\text{Kosten-Koper waarde} - \text{netto boekwaarde Materiële Vaste Activa} - \text{Fiscaal overgedragen verliezen}) > 0$. Indien $(\text{Kosten-Koper waarde} - \text{netto boekwaarde Materiële Vaste Activa} - \text{Fiscaal overgedragen verliezen}) < 0$, dan is de belastinglatentie = 0

Investeringswaarde	De investeringswaarde gebaseerd op de vastgoedexpertise van CBRE.
Market Yield	Het marktrendement dat bestaat uit de verhouding tussen de Estimated Rental Value en de Investeringswaarde.
Occupancy Rate of OR	Dit is een percentage berekend op basis van de verhouding tussen het totaal aantal kamers en het totaal aantal bezette kamers.
Private Plaatsing	Huidig Aanbod, welk geen openbaar aanbod vormt in de zin van de Prospectuswet.
Property Manager	Quares Property Management NV, met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Schaliënhoevedreef 20J, met ondernemingsnummer 0466.781.717 (RPR Mechelen).
Quares Groep	De Quares groep van vennootschappen waartoe de Zaakvoerder behoort.
Rent	De actuele jaarlijkse huur op basis van de afgesloten huurovereenkomsten.
Schuldgraad	De uitstaande bedragen onder de bankleningen, verminderd met de liquide middelen van de Emittent, gedeeld door de Investeringswaarde en gerelateerde aankoop- en structureringskosten zoals vermeld onder Hoofdstuk 5.2.
Vastgoeddeskundige	CBRE Valuation Services BVBA.
Vastgoedportefeuille	De vastgoedportefeuille van de Emittent, zoals omschreven in Hoofdstuk 5.5.
Werkdag	Een dag (met uitsluiting van zaterdag, zondag of de wettelijke feestdagen in België) waarop banken in België open zijn voor zaken.

EMITTENT

QUARES STUDENT HOUSING

Maatschappelijke benaming: Quares Student Housing Comm. VA
Leopold de Waelplaats 8
2000 Antwerpen
België

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE EMITTENT

NautaDutilh BVBA

Terhulpesteenweg 120
1000 Brussel
België

COMMISSARIS

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA

Da Vincilaan 9 – Bus E.6
1930 Zaventem
België

BIJLAGE 1A

Inschrijvingsformulier rechtspersonen

Inschrijvingsformulier van een rechtspersoon op een private plaatsing van
L-aandelen uitgegeven door
Quares Student Housing
Commanditaire Vennootschap op Aandelen (Comm. VA)
(de "Vennootschap")

Ondergetekende:

Naam Rechtspersoon : _____

Statutair Gevestigd te: _____
_____ Ondernemingsnummer: _____

Kantooradres: _____

Postcode : _____ Plaats : _____

Land : _____

Bankrekeningnummer : _____

Bank : _____ Te: _____

Telefoon overdag : _____ GSM : _____

Fax : _____ E-mail : _____

rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vertegenwoordiger(s)

Voornaam, achternaam : _____
_____ m / v

Privé-adres : _____

Postcode : _____ Plaats : _____

Land : _____

Telefoon overdag : _____ GSM : _____

Fax : _____

E-mail : _____

Ondergetekende verklaart hierbij:

- Kennis te hebben genomen a) van de intentie van de Vennootschap om door middel van een aanbod binnen een private plaatsing nieuwe L-aandelen uit te geven in het kader van een kapitaalverhoging in speciën (het "**Aanbod**"), b) van het feit dat het Aanbod is onderworpen aan een minimuminschrijving van 108.000,00 EUR (exclusief Distributiekosten), zijnde 8 L-Aandelen en c) de inhoud van het Placement Memorandum (inclusief bijlagen) uitgegeven door Quares Student Housing dd. 8 oktober 2018 (inclusief de risicofactoren en de eigenschappen van de verschillende categorieën van aandelen) (het "**Placement Memorandum**") en zich volledig aan de voorwaarden van het Aanbod zoals uiteengezet in het Placement Memorandum te onderwerpen en deze te aanvaarden;
- Zich, behoudens in de gevallen voorzien bij wet of vermeld in het Placement Memorandum (zie Hoofdstuk 7.9 (*Intrekking van inschrijving door beleggers*) van het Placement Memorandum), onherroepelijk te verbinden om op basis van de voorwaarden van het Aanbod zoals vermeld in het Placement Memorandum in eigen naam en voor eigen rekening in te schrijven op _____ L-aandelen van Quares Student Housing met een uitgifteprijs van 13.500 EUR per L-aandeel, voor een totaal bedrag 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 eventueel vermeerderd met de distributiekosten ten belope van maximum 2% van het bedrag van de Beoogde Inschrijving (zie Hoofdstuk 7.6 (*Distributiekosten*) van het Placement Memorandum), integraal ten laatste drie (3) Werkdagen vóór de Uitgiftedatum (op Datum van dit Placement Memorandum gepland voor 28 november 2018) te storten ten laste van zijn/haar bankrekeningnummer op het in de toewijzingsbrief aangegeven bankrekeningnummer op naam van Quares Student Housing;
- De investeringsbeslissing uitsluitend te nemen op basis van het Placement Memorandum 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 zaakvoerder, 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 aandelen op naam van Quares Student Housing, de oproepingen tot de algemene vergaderingen van Aandeelhouders van Quares Student Housing per eenvoudige brief of per e-mail opgestuurd kunnen worden;
- Kennis te hebben genomen van de bepalingen inzake de volgplicht van toepassing op alle Aandelen (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 Hoofdstuk 3.6 (Volgplicht) van het Placement Memorandum, 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:
 1. Quares Student Housing behoudt zich het recht voor om het Aanbod in te trekken of op te schorten. Als Quares Student Housing beslist het Aanbod te herroepen, wordt het bedrag van de inschrijvingen dat al

gestort is door de beleggers zo snel mogelijk en uiterlijk binnen een periode van vijf (5) Werkdagen vanaf de herroeping teruggestort op de bankrekeningen vanaf welke de inschrijvingen zijn betaald, zonder dat zij evenwel aanspraak kunnen maken op interest op dit bedrag of op enige vorm van schadevergoeding, om welke reden ook.

2. Quares Student Housing behoudt zich het recht voor om geplaatste orders te weigeren of te verminderen.

- Een onherroepelijke volmacht, met het recht van indeplaatsstelling, te verlenen aan de zaakvoerder, Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 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 L-aandelen, waaronder:
 - ondergetekende te vertegenwoordigen op enige relevante algemene vergadering, vergadering van de zaakvoerder, of vergadering van het college van zaakvoerders van Quares Student Housing, met de uitgifte van L-aandelen in het kader van het Aanbod op de agenda;
 - de L-aandelen die aan ondergetekende werden toegekend in te schrijven in het aandelenregister van Quares Student Housing en alle documenten (waaronder de staat van de geplaatste inschrijvingen overeenkomstig artikel 590 W. Venn.) die de zaakvoerder (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.

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 [●] om [●] uur overeenkomstig de in het Placement Memorandum beschreven inschrijvingsmodaliteiten, samen met:

1. Kopie van een geldig paspoort of identiteitskaart van de vertegenwoordiger van de rechtspersoon.
2. Kopie van de meest recente statuten.
3. Kopie van attest/certificaat van oprichting.
4. Overzicht van (ultieme) aandeelhouders-natuurlijke personen (naam, adres/maatschappelijke zetel).
5. Overzicht van bestuurders (naam, adres/maatschappelijke 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 Comm. VA, Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen.

BIJLAGE 1B

Inschrijvingsformulier natuurlijke personen

**Inschrijvingsformulier van een natuurlijke persoon op een private plaatsing van
L-aandelen uitgegeven door
Quares Student Housing
Commanditaire Vennootschap op Aandelen (Comm. VA)
(de "Vennootschap")**

De ondergetekende:

Voornaam, achternaam : _____
_____ m / v

Privé-adres : _____

Postcode : _____ Plaats : _____

Land : _____

Telefoon overdag : _____ Mobiel : _____

Fax : _____ E-mail : _____

Ondergetekende verklaart hierbij:

- Kennis te hebben genomen a) van de intentie van de Vennootschap om door middel van een aanbod binnen een private plaatsing nieuwe L-aandelen uit te geven in het kader van een kapitaalverhoging in speciën (het "**Aanbod**"), b) van het feit dat het Aanbod is onderworpen aan een minimuminschrijving van 108.000,00 EUR (exclusief Distributiekosten), zijnde 8 L-Aandelen en c) de inhoud van het Placement Memorandum (inclusief bijlagen) uitgegeven door Quares Student Housing dd. 8 oktober 2018 (inclusief de risicofactoren en de eigenschappen van de verschillende categorieën van aandelen) (het "**Placement Memorandum**") en zich volledig aan de voorwaarden van het Aanbod zoals uiteengezet in het Placement Memorandum te onderwerpen en deze te aanvaarden;
- Zich, behoudens in de gevallen voorzien bij wet of vermeld in het Placement Memorandum (zie Hoofdstuk 7.9 (*Intrekking van inschrijving door beleggers*) van het Placement Memorandum), onherroepelijk te verbinden om op basis van de voorwaarden van het Aanbod zoals vermeld in het Placement Memorandum in eigen naam en voor eigen rekening in te schrijven op _____ L-aandelen van Quares Student Housing met een uitgifteprijs van 13.500 EUR per L-aandeel, voor een totaal bedrag 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 eventueel vermeerderd met de distributiekosten ten belope van maximum 2% van het bedrag van de Beoogde Inschrijving (zie Hoofdstuk 7.6 (*Distributiekosten*) van het Placement Memorandum), integraal ten laatste drie (3) Werkdagen vóór de Uitgiftedatum (op Datum van dit Placement Memorandum gepland voor 28 november 2018) te storten ten laste van zijn/haar bankrekeningnummer op het in de toewijzingsbrief aangegeven bankrekeningnummer op naam van Quares Student Housing;
- De investeringsbeslissing uitsluitend te nemen op basis van het Placement Memorandum en deze beslissing niet gebaseerd is op enige garantie of verklaring van enige werknemer, aangestelde of vertegenwoordiger van de Quares Student Housing, diens zaakvoerder, 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 aandelen op naam van Quares Student Housing, de oproepingen tot de algemene vergaderingen van Aandeelhouders van Quares Student Housing per eenvoudige brief of per e-mail opgestuurd kunnen worden;
- Kennis te hebben genomen van de bepalingen inzake de volgplicht van toepassing op alle Aandelen (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 Hoofdstuk 3.6 (*Volgplicht*) van het Placement Memorandum, 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:
 1. Quares Student Housing behoudt zich het recht voor om het Aanbod in te trekken of op te schorten. Als Quares Student Housing beslist het Aanbod te herroepen, wordt het bedrag van de inschrijvingen dat al gestort is door de beleggers zo snel mogelijk en uiterlijk binnen een periode van vijf (5) werkdagen vanaf de herroeping teruggestort op de bankrekeningen vanaf welke de inschrijvingen zijn betaald, zonder dat zij evenwel aanspraak kunnen maken op interest op dit bedrag of op enige vorm van schadevergoeding, om welke reden ook.
 2. Quares Student Housing behoudt zich het recht voor om geplaatste orders te weigeren of te verminderen.
- Een onherroepelijke volmacht, met het recht van indeplaatsstelling, te verlenen aan de zaakvoerder, Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 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 L-aandelen, waaronder:
 1. ondergetekende te vertegenwoordigen op enige relevante algemene vergadering, vergadering van de zaakvoerder, of vergadering van het college van zaakvoerders van Quares Student Housing, met de uitgifte van L-aandelen in het kader van het Aanbod op de agenda;
 2. de L-aandelen die aan ondergetekende werden toegekend in te schrijven in het aandelenregister van Quares Student Housing en alle documenten (waaronder de staat van de geplaatste inschrijvingen overeenkomstig artikel 590 W. Venn.) die de zaakvoerder (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.

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 [●] om [●] overeenkomstig de in het Placement Memorandum beschreven inschrijvingsmodaliteiten, samen met een kopie van een geldig paspoort of identiteitskaart van de natuurlijke persoon.

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 Comm. VA, Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen.