

Jaarlijks Communiqué Bekendmaking jaarresultaten 11/12/2015 - 31/12/2015

Succesvolle opstart Xior

Antwerpen, België – 7 maart 2016 – Jaarresultaten 11/12/2015 tot 31/12/2015

I. SAMENVATTING

- Xior heeft op 11 december 2015 haar beursintroductie op Euronext Brussels succesvol afgerond.
- De resultaten van het eerste boekjaar van Xior als beursgenoteerde openbare GVV hebben betrekking op de periode 11 december 2015 – 31 december 2015 en bedragen slechts 21 dagen.
 - Nettohuurresultaat van 563 KEUR
 - Netto courant resultaat (exclusief portefeuilleresultaat) bedraagt 14 KEUR
 - Netto-resultaat voor dit eerste verkorte boekjaar is negatief en bedraagt -514 KEUR
 - Resultaat per aandeel bedraagt 0,0031 EUR
- Het netto courant resultaat van dit eerste boekjaar ligt in lijn met wat vooropgesteld werd in het prospectus.
- Bezettingsgraad: 97,8%
- Waardering vastgoedportefeuille per 31 december 2015: 194.753 KEUR
- De schuldgraad bedraagt 46%.
- Aansluitend op wat reeds werd aangekondigd in het IPO-prospectus, zal het eerste dividend pas uitgekeerd worden na het eerste volledige boekjaar dat zal afgesloten worden per 31 december 2016. Xior stelt voor boekjaar 2016 een bruto dividend voorop van EUR 1,13 (bij een payout ratio van 100%), in lijn met wat in het prospectus bij IPO werd vooropgesteld.
- NAV per aandeel bedraagt 23,42 EUR
- Xior zet haar groeistrategie verder, gericht op kwalitatieve studentenhuisvesting, en bevestigt haar nagestreefde schuldgraad van 43,6% over 2016, in lijn met wat in het prospectus bij IPO werd vooropgesteld; Xior verwacht over 2016 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

II. KERNCIJFERS

Kerncijfers per 31/12/2015

Resultaat per aandeel (EUR):	0,0031
Netto actief waarde per aandeel (EUR):	23,42
Aantal aandelen	4 626 780
Schuldgraad	46%
Bezettingsgraad	97,8%
Reële waarde van de portefeuille (KEUR)	194 753

III. SUCCESVOLLE START ALS EERSTE GENOTEERDE B-REIT IN DE SECTOR VAN STUDENTENHUISVESTING

Xior heeft op 11 december 2015 haar beursintroductie op Euronext Brussels succesvol afgerond. Xior is hiermee de eerste Belgische openbare GVV die zich specifiek toelegt op de sector van de studentenhuisvesting.

IV. FINANCIËLE RESULTATEN

1. Geconsolideerde Jaarrekening 2015

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 2015 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

De gepubliceerde cijfers betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

2. Algemeen

De afwijkingen met de in het prospectus vooropgestelde cijfers zijn beperkt. Voor zover er afwijkingen zijn t.o.v. de cijfers opgenomen in het prospectus zijn deze te verklaren als volgt:

- Bij publicatie van het prospectus was de exacte noteringsdatum, waarop tevens de diverse overnames werden gerealiseerd, nog niet met 100% zekerheid gekend. Er werd bij de voorbereiding van de cijfergegevens uitgegaan van een eerste boekjaar van 24 dagen, terwijl het slechts 21 dagen betrof. Dit geeft aanleiding tot enkele beperkte verschillen in de resultatenrekening.
- Er werd verondersteld dat op afsluitdatum alle kosten gerelateerd aan de IPO zouden betaald zijn; dit was niet het geval, en bepaalde facturen zijn pas in 2016 betaald. Bijgevolg heeft dit een

impact op de schuldgraad, die lichtjes hoger is dan de vooropgestelde schuldgraad, maar dit is slechts van tijdelijke aard.

- In het prospectus werd er van uitgegaan dat al het werkkapitaal van de te fuseren vennootschappen zou aangezuiverd worden op IPO-datum. Dit was in feite enkel zo voor de uitstaande bank- en aandeelhoudersleningen. Bijgevolg is er op afsluitdatum nog een impact van het overgenomen werkkapitaal van de gefuseerde vennootschappen zichtbaar in de balans.

3. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Het operationeel resultaat bedraagt 14 KEUR en is lager dan de ingeschatte 25 KEUR. Het verschil is voornamelijk te wijten aan een aantal kosten die lichtjes hoger waren ingeschat in het prospectus.

De huurinkomsten liggen in lijn met wat er was vooropgesteld in het prospectus.

Het vastgoedresultaat bedraagt 667 KEUR en is hoger dan wat vooropgesteld werd in het prospectus. Dit is voornamelijk te wijten aan de andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven. Deze post was niet opgenomen in het prospectus. Voor prospectus-doeleinden waren een deel van de kosten en opbrengsten van Xior die opgelopen werden in de loop van het eerste boekjaar en vóór IPO onder de andere operationele opbrengsten en kosten voorgesteld. Een deel van deze kosten en opbrengsten zijn echter vastgoed-gerelateerd en werden daarom als deel van het vastgoedresultaat opgenomen.

Het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 468 KEUR en ligt in lijn met wat er was vooropgesteld in het prospectus.

Het portefeuilleresultaat bedraagt -529 KEUR en bestaat uit:

- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen: dit betreft o.a. het verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van het vastgoed voor het vastgoed dat verworven werd via vastgoedovernames op IPO-datum. Dit bevat ook enkele wijzigingen in de reële waarde o.b.v. de update schatting per 31 december 2015.
- Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen: dit betreft o.a. het verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van het vastgoed voor het vastgoed dat verworven werd via vastgoedovernames op IPO-datum. Dit bevat ook enkele wijzigingen in de reële waarde o.b.v. de update schatting per 31 december 2015.
- Ander portefeuilleresultaat: Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames en overnamefusies op IPO-datum werd het verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen onder deze post verwerkt. Het betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van de consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit “ander portefeuilleresultaat” omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.

Aansluitend op wat reeds werd aangekondigd in het IPO-prospectus zal, gezien het feit dat het boekjaar slechts 21 dagen telde, geen dividend worden uitgekeerd over 2015. Het netto-resultaat zal toegevoegd worden aan de reserves.

4. Geconsolideerde balans

De geconsolideerde vastgoedportefeuille van Xior, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt 194.753 KEUR per 31 december 2015. Dit is lichtjes lager dan de vooropgestelde 196.054 KEUR in het prospectus. Dit is voornamelijk te verklaren doordat de status van de projectontwikkelingen zoals ingeschat voor het prospectus een kleine vertraging hebben opgelopen op de vooropgestelde timing ten gevolge van slecht weer in december. Als basis voor het prospectus werd de waardering per 30 september 2015, gebruikt, waarbij er een update van de schatting werd uitgevoerd per 31 december 2015.

Uitgestelde actieve belastingen betreffen latenties op de Nederlandse fiscale verliezen dewelke kunnen afgezet worden t.o.v. toekomstige winsten. In het prospectus waren deze netto voorgesteld met de uitgestelde passieve belastingen.

Werkkapitaal:

In het prospectus werd de assumptie aangenomen dat op IPO-datum al het werkkapitaal in de te fuseren vennootschappen zou aangezuiverd worden. In realiteit werden enkel de uitstaande bankfinancieringen en aandeelhoudersleningen terugbetaald op IPO-datum.

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te factureren deel m.b.t. een ontwikkelingsproject, dat werd verkocht door een vennootschap die werd overgenomen door Xior in het kader van de IPO;
- Nog te innen handelsvorderingen (635 KEUR), hierin zitten nog te ontvangen huurgelden, evenals nog te ontvangen betalingen m.b.t. de verkoop van voornoemd ontwikkelingsproject;
- BTW-vorderingen (666 KEUR);
- Gegeven garanties voor 466 KEUR voor vrijgave van bankgaranties. Deze zullen in de loop van 2016 vrijgegeven worden;
- R/C posities die in 2016 zullen aangezuiverd worden (1.445 KEUR), dit betreft voornamelijk een vordering op Aloxe. Bij het bepalen van de finale fusie-cijfers zijn er verschillen gebleken tussen de geprojecteerde cijfers en de effectieve cijfers. Indien deze verschillen negatief waren dan werden deze teruggevorderd van Aloxe, vermits zij het verschil tussen de vooropgestelde eigen vermogenswaarde van de te fuseren vennootschap en het effectieve eigen vermogen op closing datum moeten compenseren in cash.

De kaspositie wijkt in belangrijke mate af van wat er voorzien was in het prospectus. Dit is het gevolg van het feit dat een aantal betalingen pas na jaareinde zijn gebeurd of nog dienen te gebeuren.

Overlopende rekeningen betreffen over te dragen kosten vnl. vastgoed gerelateerd (67 KEUR) en verkregen opbrengsten (90 KEUR).

De korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden (6.025 KEUR); deze betreffen voornamelijk kosten m.b.t. de lopende bouwwerken aan het project Voskenslaan te Gent en de Brusselsepoortstraat te Gent, alsook bepaalde kosten m.b.t. de IPO die pas in 2016 betaald werden;
- Te betalen exit tax posities n.a.v. de fusies (5.869 KEUR);
- Schulden m.b.t. BTW, vennootschapsbelastingen en bezoldigingen en sociale lasten (6.194 KEUR);
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (981 KEUR).

Overlopende rekeningen betreffen vnl.:

- Over te dragen opbrengsten (357 KEUR);
- Toe te rekenen kosten (423 KEUR).

De schuldgraad per 31 december 2015 bedraagt 46%. De schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten). De schuldgraad is lichtjes hoger dan de schuldgraad die vooropgesteld was in het prospectus, dit is voornamelijk te wijten aan het feit dat bepaalde facturen pas in 2016 betaald werden en niet meer in 2015 zoals initieel voorzien in het prospectus.

V. CONTROLEWERKZAAMHEDEN

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in het communiqué, zou moeten doorgevoerd worden.

VI. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN BOEKJAAR

Op 1 maart 2016 werd de fusie door overname van Devimmo NV gerealiseerd. Ingevolge deze fusie verwierf Xior een pand gelegen te Parkstraat 137 in Leuven, bestaande uit 73 units bestemd voor studentenhuizing alsook 30 ondergrondse parkeerplaatsen. Het onroerend goed werd gewaardeerd aan fair value en bedroeg EUR 6.964.900. Naar aanleiding van deze fusie werden 230.657 nieuwe aandelen uitgegeven. Deze fusie heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van 5.766.425,00 euro, waarvan een bedrag van 4.151.826,00 euro werd toegewezen aan de post Kapitaal en een bedrag van 1.614.599,00 euro aan de post Uitgiftepremies.

Er hebben zich voor het overige geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het boekjaar met impact op de jaarrekening.

Xior Student Housing heeft gebruik gemaakt van de historisch lage rentevoeten om haar schulden in het eerste kwartaal van 2016 in te dekken tegen het rente-risico via *Interest Rate Swaps* en dat voor een periode van 7 jaar.

VII. OPERATIONELE ACTIVITEITEN



Xior streeft ernaar om de communicatie en interactie met de studenten / kandidaat-huurders steeds te verbeteren. Xior heeft hiervoor onder meer ook de allereerste app, die specifiek gericht is op het vinden van studentenkamers gelanceerd. Deze app, met onder meer een geolocator, moet de zoektocht van studenten naar een geschikte studentenkamer en de interactie met de studenten nog eenvoudiger maken.

[Download de app](#)

VIII. GROEIVooruitzichten voor het boekjaar 2016

Xior beoogt haar groeistrategie verder te kunnen uitrollen. Deze bestaat erin de groei van de onderneming te kunnen bewerkstelligen door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met kwalitatieve studentenpanden, met bescherming van het courant resultaat en de intrinsieke waarde van de aandelen.

Acquisities

Zoals aangekondigd in het IPO-prospectus, is Xior de verbintenis aangegaan om in 2016 over te gaan tot een fusie door overname van CPG CVBA, een vennootschap die wordt gecontroleerd door de Promotor van Xior Student Housing, Aloxe NV. CPG is eigenaar van het onroerend goed gelegen te Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11, Leuven. CPG is tevens eigenaar van een appartement gelegen te Ravenshoek 20/203 (Herent), dat echter geen strategisch pand vormt voor Xior. De inbrengwaarde zal bepaald worden op basis van het lagere bedrag van de reële waarde van het onroerend goed zoals geschat door de vastgoeddeskundige per 30 september 2015, voor een bedrag van EUR 3.009.700 en de reële waarde van het onroerend goed zoals geschat door de vastgoeddeskundige binnen een periode van één maand voor de fusiedatum. Teneinde de ruilverhouding te bepalen zal voor de aandelenprijs van de nieuwe aandelen rekening gehouden worden met een aandelenprijs van 25,00 EUR. Momenteel wordt verwacht dat de fusiedatum 1 augustus 2016 zal zijn. De nieuwe aandelen uitgegeven naar aanleiding van de fusie zullen delen in het resultaat en recht geven op winstdeling vanaf de fusiedatum. Wat de winst over het boekjaar 2016 betreft, zal deze winst voor de betrokken nieuwe aandelen *pro rata temporis* vanaf de fusiedatum tot en met de laatste dag van het boekjaar worden berekend. Op basis van de in het kader van de

fusieovereenkomst gemaakte ramingen, zullen naar aanleiding van de fusie met CPG CVBA 71.298 nieuwe aandelen worden uitgegeven.

Vooruitzichten

Xior stelt voor boekjaar 2016 een bruto dividend voorop van EUR 1,13 (bij een payout ratio van 100%), in lijn met wat in het prospectus bij IPO werd vooropgesteld. Xior bevestigt haar nagestreefde schuldgraad van 43,6% over 2016, in lijn met wat in het prospectus bij IPO werd vooropgesteld.

Xior verwacht over 2016 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

IX. JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG – ALGEMENE VERGADERING

Het jaarverslag staat vanaf 18 april 2016 (na sluiting van de beurzen) ter beschikking van de aandeelhouders op de website www.xior.be en kan op eenvoudige aanvraag worden bekomen op de zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen of via info@xior.be).

De algemene vergadering van de vennootschap vindt plaats op 19 mei 2016.

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Mechelsesteenweg 34, bus 108
2018 Antwerpen
www.xior.be

Christian Teunissen, CEO
T +32 3 257 04 89

Frederik Snauwaert, CFO
T +32 3 257 04 89

Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuysvesting in België en Nederland. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior Student Housing een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. Xior Student Housing bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 31 december 2015, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 195 miljoen. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

Xior Student Housing NV, Openbare GVV naar Belgisch recht (B-REIT)
Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen
BE 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

Disclaimer

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af gaat om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.

GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA	31/12/2015 (in duizenden €)
I. VASTE ACTIVA	195 392
A. Goodwill	0
B. Immateriële vaste activa	0
C. Vastgoedbeleggingen	194 753
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	157 879
b. Projectontwikkelingen	36 874
D. Andere materiële vaste activa	240
a. - Materiële vaste activa voor eigen gebruik	240
E. Financiële vaste activa	19
Andere	19
F. Vorderingen financiële leasing	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	380
II. VLOTTENDE ACTIVA	7 939
A. Activa bestemd voor verkoop	186
c. - Andere activa	186
B. Financiële vlottende activa	0
C. Vorderingen financiële leasing	0
D. Handelsvorderingen	635
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 577
a. - Belastingen	666
c. - Andere	1 911
F. Kas en kasequivalenten	4 384
G. Overlopende rekeningen	157
Over te dragen kosten	8
Verkregen huuropbrengsten	90
Andere	59
TOTAAL ACTIVA	203 331

PASSIVA	31/12/2015 (in duizenden €)
EIGEN VERMOGEN	108 382
A. Kapitaal	76 321
a. - Geplaatst kapitaal	83 282
b. - Kosten kapitaalverhoging (-)	-6 961
B. Uitgiftepremies	25 615
C. Reserves	6 961
Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	6 961
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-514
VERPLICHTINGEN	94 949
I. Langlopende verplichtingen	75 100
A. Voorzieningen	0
B. Langlopende financiële schulden	72 447
a. - Kredietinstellingen	72 447
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.653
a. - Exit tax	2.110
b. - Andere	543
II Kortlopende verplichtingen	19 849
A. Voorzieningen	0
B. Kortlopende financiële schulden	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18 088
a. - Exit tax	5 869
b. - Andere	12 219
Leveranciers	6 025
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6 194
E. Andere kortlopende verplichtingen	981
Andere	981
F. Overlopende rekeningen	780
a. - Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	357
c. Andere	423
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	203 331

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENINGEN

Resultatenrekening	31/12/2015 (in duizenden €)
I.(+) Huurinkomsten	563
(+) huurinkomsten	563
II.(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0
III.(+/-) Met verhuur verbonden kosten	0
NETTO HUURRESULTAAT	563
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	0
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	32
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	32
VI. (-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-18
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-18
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	90
VASTGOEDRESULTAAT	667
IX.(-) Technische kosten	-161
Recurrente technische kosten	
(-) Onderhoud	-98
(-) water, elektriciteit, telefoon, ...	-40
(-) Verzekeringspremies	-13
Niet recurrente technische kosten	
(-) Schadegevallen	-10
X.(-) Commerciële kosten	-18
(-) Publiciteit, ...	-18
XI.(-) kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-7
(-) Beheerskosten (extern)	-7
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-13
(-) Honoraria architecten	-1
(-) Honoraria schatters	-12
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-199
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	468
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-291
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-45
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	132
XVI.(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0
XVII.(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0
XVIII.(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-149
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 293
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 442

XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-379
OPERATIONEEL RESULTAAT	-397
XX.(+) Financiële opbrengsten	9
(+) Geïnde interesten en dividenden	9
XXI.(-) Netto interestkosten	-43
(-) Nominale interestlasten op leningen	-43
XXII.(-) Andere financiële kosten	-20
- Bankkosten en andere commissies	-16
- Andere	-3
XXIII. (+/-)Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-54
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-451
XXV. Vennootschapsbelastingen	-44
XXVI. Exit tax	-20
(+/-) BELASTINGEN	-64
NETTO RESULTAAT	--514
OPERATIONEEL RESULTAAT	14
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	-529
RESULTAAT PER AANDEEL (in EUR)	0,0031

GLOBAL RESULTAAT

In KEUR	31/12/2015 (in duizenden €)
Operationele resultaat, beschikbaar voor uitkering per aandeel	14
Resultaat van de portefeuille	-529
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0
Andere elementen van het globaal resultaat	0
GLOBAL RESULTAAT	-514

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	31/12/2015 (in duizenden €)
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	0
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-10 722
Netto winst van het boekjaar:	-395
Operationeel resultaat	-397
Betaalde intresten	-7
Ontvangen intresten	9
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	589
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>	
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	60
<u>* Andere niet-kas elementen</u>	529
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	529
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-10 916
<u>* Beweging van activa:</u>	4 459
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	-15 375
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-34 013
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-21 095
Verkoop Vastgoedbeleggingen	0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-12 501
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	0
Aanschaffing van Andere materiële activa	-240
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-5
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	0
Activa bestemd voor verkoop	-173
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	49 054
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>	
- Toename van de financiële schulden	72 447
- Afname van de financiële schulden	-96 730
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	-5 278
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>	
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	85 575
en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0
- Andere	0
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-6 961
Toename cash nav fusie	66
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	4 384