

Communiqué annuel Publication des résultats annuels 11/12/2015 - 31/12/2015

Un lancement réussi pour Xior

Anvers, Belgique – 7 mars 2016 – Résultats annuels pour la période du 11/12/2015 au 31/12/2015

I. RÉSUMÉ

- L'introduction en bourse de Xior sur Euronext Bruxelles, le 11 décembre 2015, a été un succès sans partage.
- Les résultats du premier exercice de Xior en tant que SIR publique cotée en bourse ont trait à la période du 11 décembre 2015 au 31 décembre 2015, c'est-à-dire 21 jours seulement.
 - Résultat locatif net de 563 KEUR
 - Le résultat courant net (hors résultat du portefeuille) s'élève à 14 KEUR.
 - Le résultat net pour ce premier exercice écourté est négatif : -514 KEUR.
 - Le résultat par action s'élève à 0,0031 EUR
- Le résultat courant net de ce premier exercice est conforme aux prévisions qui avaient été avancées par le prospectus.
- Taux d'occupation : 97,8 %
- Valorisation du portefeuille immobilier au 31 décembre 2015 : 194 753 KEUR
- L'endettement représente 46 %.
- Conformément à ce qui avait été annoncé dans le prospectus, le premier dividende ne sera distribué qu'à l'issue du premier exercice complet, dont la clôture est prévue le 31 décembre 2016. Xior propose pour l'exercice 2016 un dividende brut de 1,13 EUR (moyennant un taux de distribution de 100 %), comme indiqué dans le prospectus publié lors de l'introduction en bourse.
- Par action, la valeur nette de l'actif se chiffre à 23,42 EUR.
- Xior poursuit sa stratégie de croissance axée sur les logements pour étudiants de qualité, et confirme aspirer à un endettement de 43,6 % en 2016, comme prévu dans le prospectus de l'introduction en bourse ; Xior s'attend pour 2016 à un taux d'occupation similaire à celui qu'elle connaît actuellement.

II. CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés au 31/12/2015

Résultat par action (EUR) :	0,0031
Valeur nette de l'actif, par action (EUR) :	23,42
Nombre d'actions	4 626 780
Endettement	46 %
Taux d'occupation	97,8 %
Juste valeur du portefeuille (KEUR)	194 753

III. LANCEMENT RÉUSSI POUR LE PREMIER B-REIT DANS LE SEGMENT DES LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS

L'introduction en bourse de Xior sur Euronext Bruxelles, le 11 décembre 2015, a été un succès sans partage. Xior est ainsi la première SIR publique belge à se spécialiser dans le segment des logements pour étudiants.

IV. RÉSULTATS FINANCIERS

1. Comptes annuels consolidés 2015

Les informations financières relatives à la période qui s'est achevée au 31 décembre 2015 ont été établies conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS).

Les chiffres publiés sont des chiffres consolidés ; conformément à la législation en la matière, les participations et les filiales sont consolidées.

2. Généralités

Les écarts par rapport aux chiffres avancés dans le prospectus sont limités. Le cas échéant, ils s'expliquent par les éléments suivants :

- Lors de la publication du prospectus, la date exacte de l'introduction en bourse n'était pas encore connue avec certitude ; or, il a été procédé à cette même date à plusieurs rachats. Lors de la préparation des chiffres, l'entreprise avait tablé sur un premier exercice de 24 jours, qui n'en a finalement compté que 21. Cet élément a engendré quelques différences minimales au niveau du compte de résultat.
- Les chiffres partaient du principe qu'à la date de clôture, tous les frais relatifs à l'introduction en bourse seraient payés ; ce n'était pas le cas, et certaines factures n'ont été payées qu'en 2016.

Ce décalage a donc un impact sur l'endettement, qui est légèrement supérieur aux estimations, mais il s'agit d'une situation temporaire.

- Le prospectus tablait sur le fait que le fonds de roulement des sociétés à fusionner serait intégralement apuré à la date de l'introduction en bourse. En réalité, l'apurement ne portait à ce moment que sur les emprunts contractés auprès des banques et des actionnaires. Par conséquent, un impact du fonds de roulement hérité des sociétés fusionnées est encore visible dans le bilan à la date de la clôture.

3. Compte de pertes et profits consolidé

Le résultat opérationnel s'élève à 14 KEUR et est donc inférieur aux 25 KEUR estimés. Cet écart est dû essentiellement à un certain nombre de charges légèrement surestimées dans les prévisions du prospectus.

Les revenus locatifs sont conformes aux chiffres du prospectus.

Le résultat immobilier s'élève à 667 KEUR et est supérieur à ce qui était indiqué dans le prospectus. On y verra principalement l'influence des autres revenus et dépenses inhérents à la location. Or, le prospectus ne tenait pas compte de ce poste. Pour la rédaction du prospectus, une partie des charges et produits de Xior intervenus durant le premier exercice et avant l'entrée en bourse avaient été présentés sous les autres produits et charges opérationnels. Pour une part, ces charges et produits ont cependant trait à l'immobilier et ont pour cette raison été inclus dans le résultat immobilier.

Le résultat immobilier opérationnel s'élève à 468 KEUR, en ligne avec ce qui était prévu dans le prospectus.

Le résultat du portefeuille se chiffre à -529 KEUR et comprend les postes suivants :

- Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement : il s'agit entre autres de l'écart entre la juste valeur et la valeur conventionnelle de l'immobilier acquis par le biais de rachats réalisés à la date de l'introduction en bourse. Sans oublier quelques évolutions dans la juste valeur révélées par l'estimation actualisée au 31 décembre 2015.
- Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement : il s'agit entre autres de l'écart entre la juste valeur et la valeur conventionnelle de l'immobilier acquis par le biais de rachats réalisés à la date de l'introduction en bourse. Sans oublier quelques évolutions dans la juste valeur révélées par l'estimation actualisée au 31 décembre 2015.
- Autre résultat du portefeuille : Pour les biens immeubles qui ont été acquis par le biais de rachats d'actions et de fusions à la date de l'entrée en bourse, la différence entre la juste valeur et la valeur conventionnelle, ainsi que les autres sources d'écart entre la juste valeur et la valeur conventionnelle des actions ont été incluses dans ce poste. Il s'agit de montants qui découlent de l'application des principes de consolidation et des opérations de fusion, se composant des différences entre le prix payé pour les sociétés immobilières et la juste valeur des actifs nets

rachetés. Ce poste « Autre résultat du portefeuille » inclut également les frais de transaction à imputer directement.

Dans le prolongement de ce qui avait été annoncé dans le prospectus de l'introduction en bourse, il ne sera pas versé de dividende pour 2015 étant donné que l'exercice n'a compté que 21 jours. Le résultat net sera ajouté aux réserves.

4. Bilan consolidé

Le portefeuille immobilier consolidé de Xior, y compris les promotions immobilières, représente 194 753 KEUR au 31 décembre 2015 et est donc légèrement à la traîne par rapport aux 196 054 KEUR annoncés dans le prospectus. Cela s'explique principalement par le fait que l'avancement des développements a pris un peu de retard par rapport aux estimations du prospectus, à cause du mauvais temps en décembre. Le prospectus se basait sur la valorisation au 30 septembre 2015, estimation qui a été actualisée au 31 décembre 2015.

L'actif d'impôt différé se compose de latences fiscales sur les pertes encourues aux Pays-Bas, qui pourront faire l'objet d'une compensation avec les bénéfiques futurs. Dans le prospectus, ces chiffres étaient présentés nets avec le passif d'impôt différé.

Fonds de roulement :

Le prospectus tablait sur l'hypothèse que le fonds de roulement des sociétés à fusionner serait intégralement apuré à la date de l'introduction en bourse. En réalité, seul l'encours des financements bancaires et des emprunts contractés auprès des actionnaires avait été remboursé à cette date.

Les actifs circulants ont trait principalement aux éléments suivants :

- Partie restant à facturer d'un projet de développement qui a été vendu par une société rachetée par Xior dans le cadre de l'introduction en bourse ;
- Créances commerciales à percevoir (635 KEUR), dont les loyers à percevoir et les paiements à venir dans le cadre de la vente du projet de développement susmentionné ;
- Créances TVA (666 KEUR) ;
- Garanties de 466 KEUR données en vue de la libération des garanties bancaires. Ce montant sera libéré dans le courant de 2016 ;
- Positions en compte courant qui seront apurées en 2016 (1.445 KEUR), ayant principalement trait à une créance sur Aloxe. La détermination des chiffres définitifs des fusions a révélé des écarts entre les projections et l'issue effective. Lorsque ces écarts étaient négatifs, ils ont été recouverts auprès d'Aloxe étant donné qu'ils doivent compenser en espèces la différence entre la valeur estimée des capitaux propres de la société à fusionner et les capitaux propres effectifs à la date de la conclusion de la transaction.

La position de trésorerie diverge fortement de ce qui était prévu dans le prospectus, du fait qu'un certain nombre de paiements ne sont intervenus qu'après la clôture de l'exercice ou doivent encore être effectués.

Les comptes de régularisation comprennent des charges à reporter, pour la plupart liées à l'immobilier (67 KEUR) et aux produits acquis (90 KEUR).

Voici à présent dans les grandes lignes la composition des dettes à court terme :

- Dettes fournisseurs impayées (6.025 KEUR) ; il s'agit principalement de charges ayant trait aux travaux de construction en cours dans le cadre des projets Voskenslaan et Brusselsepoortstraat à Gand, ainsi que de certains frais inhérents à l'introduction en bourse qui n'ont été payés qu'en 2016 ;
- Taxes de sortie à payer dans le cadre des fusions (5.869 KEUR) ;
- Dettes envers la TVA, impôt des sociétés et rémunérations et charges sociales (6.194 KEUR) ;
- Garanties reçues sur des biens loués (981 KEUR).

Les comptes de régularisation comportent principalement les postes suivants :

- Produits à reporter (357 KEUR) ;
- Charges à comptabiliser (423 KEUR).

L'endettement représente 46 % au 31 décembre 2015. L'endettement est calculé comme suit : passifs (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture du risque de taux d'intérêt et impôts différés), divisés par le total de l'actif (hors instruments de couverture du risque de taux d'intérêt). L'endettement est légèrement supérieur à ce qui était annoncé dans le prospectus, principalement à cause du fait que certaines factures n'ont été payées qu'en 2016 et non en 2015 comme le prévoyait initialement le prospectus.

V. ACTIVITÉS DE CONTRÔLE

Le commissaire a confirmé que ses activités de contrôle, qui sont terminées sur le fond, n'ont révélé aucune correction significative à apporter aux informations comptables reprises dans le communiqué.

VI. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Le 1^{er} mars 2016 a eu lieu la fusion par absorption de Devimmo SA. À la suite de cette fusion, Xior a acquis un immeuble situé à Leuven, Parkstraat 137, composé de 73 logements pour étudiants et de 30 emplacements de stationnement souterrains. Le bien avait été valorisé à sa juste valeur pour un montant de 6 964 900 EUR. À l'occasion de cette fusion, 230 657 nouvelles actions ont été émises. L'opération a

conduit à une augmentation de capital de 5 766 425,00 euros (prime d'émission incluse), dont 4 151 826,00 euros ont été affectés au poste Capital et 1 614 599,00 euros au poste Primes d'émission.

Pour le reste, aucun événement important susceptible d'influencer les comptes annuels n'est à signaler depuis la clôture de l'exercice.

Au premier trimestre de 2016, Xior Student Housing a profité des taux d'intérêt historiquement bas pour couvrir ses dettes contre le risque de taux d'intérêt par le biais d'*Interest Rate Swaps*, et ce pour une période de 7 ans.

VII. ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES



Xior œuvre sans relâche à améliorer la communication et l'interaction avec les étudiants et candidats locataires. Elle a notamment lancé dans ce contexte la toute première application spécialement dédiée à la recherche de chambres d'étudiants. Cette app, dotée entre autres d'un système de localisation géographique, doit simplifier la recherche d'une chambre d'étudiant adéquate et l'interaction avec les étudiants.

Téléchargez l'app

VIII. PRÉVISIONS DE CROISSANCE POUR L'EXERCICE 2016

Xior aspire à poursuivre sa stratégie de croissance. Celle-ci vise l'expansion de l'entreprise à travers l'extension du portefeuille immobilier composé exclusivement de logements pour étudiants de qualité, tout en protégeant le résultat courant et la valeur intrinsèque des actions.

Acquisitions

Comme annoncé dans le prospectus de l'introduction en bourse, Xior s'est engagée à procéder en 2016 à une fusion par absorption de CPG SCRL, une société contrôlée par le promoteur de Xior Student Housing, Aloxe SA. CPG est propriétaire du bien sis Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11 à Leuven, ainsi que d'un appartement situé Ravenshoek 20/203 à Herent, qui ne constitue cependant pas un immeuble stratégique pour Xior. La valeur de l'apport sera déterminée sur la base du montant inférieur de la juste valeur du bien immeuble, telle qu'estimée par l'expert immobilier au 30 septembre 2015, à savoir 3 009 700 EUR, et de la juste valeur du bien immeuble telle qu'estimée par l'expert immobilier au cours du mois précédant la date de la fusion. Aux fins de détermination du rapport d'échange, il sera tenu compte pour le prix des nouvelles actions d'un montant de 25,00 EUR par action. À ce stade, la date avancée pour la fusion est le 1^{er} août 2016. Les nouvelles actions émises dans le cadre de la fusion participeront au résultat et donneront droit à une participation aux bénéfices dès la date de la fusion.

Quant au bénéfice pour l'exercice 2016, il sera calculé pour les nouvelles actions au *prorata temporis* à compter de la date de la fusion jusqu'au dernier jour de l'exercice inclus. Sur la base des estimations réalisées dans le cadre de l'accord de fusion, la fusion avec CPG SCRL s'accompagnera de l'émission de 71 298 nouvelles actions.

Prévisions

Xior propose pour l'exercice 2016 un dividende brut de 1,13 EUR (moyennant un taux de distribution de 100 %), comme indiqué dans le prospectus publié lors de l'introduction en bourse. Xior confirme aspirer à un endettement de 43,6 % en 2016, comme prévu dans le prospectus de l'introduction en bourse.

Xior s'attend pour 2016 à un taux d'occupation similaire à celui qu'elle connaît actuellement.

IX. RAPPORT FINANCIER ANNUEL — ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le rapport annuel sera tenu à la disposition des actionnaires sur le site Internet www.xior.be à partir du 18 avril 2016 (après la clôture des bourses), et peut être obtenu sur simple demande au siège de la société (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen ou info@xior.be).

L'assemblée générale de la société se tiendra le 19 mai 2016.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Xior Student Housing NV
Mechelsesteenweg 34, boîte 108
2018 Anvers
www.xior.be

Christian Teunissen, CEO
T +32 3 257 04 89

Frederik Snauwaert, CFO
T +32 3 257 04 89

À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing NV est la première SIR publique belge spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique et aux Pays-Bas. Dans cette catégorie, Xior Student Housing propose une grande diversité d'immeubles, allant de chambres avec espaces communs à des studios entièrement équipés, en passant par des chambres avec sanitaires privatifs. En sa qualité de propriétaire et d'exploitant, Xior Student Housing se constitue depuis 2007 un portefeuille de logements qualitatifs et fiables qu'elle destine aux étudiants à la recherche d'un endroit idéal pour étudier, habiter et vivre. Une chambre d'étudiant offrant ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir immédiatement chez lui.

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Au 31 décembre 2015, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 195 millions EUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

Xior Student Housing NV, SIR publique de droit belge (B-REIT)

Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers

BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

Disclaimer

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par Xior en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de Xior et du marché sur lequel la société opère (les « déclarations prospectives »). De par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques, incertitudes et hypothèses, d'ordre général et spécifique, qui bien que semblant raisonnables au moment de leur formulation, peuvent ou non se révéler correctes. Il existe un risque que les déclarations prospectives ne se vérifient pas. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de Xior. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités. Ni Xior, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de Xior peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, Xior décline expressément toute obligation ou garantie d'actualiser ou de réviser publiquement les déclarations prospectives. Le présent document a été rédigé en néerlandais et a été traduit en anglais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version néerlandaise prévaudra.

APERÇU CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF	31/12/2015 (en milliers €)
I. IMMOBILISATIONS	195 392
A. Goodwill	0
B. Immobilisations incorporelles	0
C. Immeubles de placement	194 753
a. Biens immeubles disponibles pour la location	157 879
b. Promotions immobilières	36 874
D. Autres immobilisations corporelles	240
a. - Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	240
E. Immobilisations financières	19
Autres	19
F. Créances de location-financement	0
G. Créances commerciales et autres immobilisations	0
H. Impôts différés — actif	380
II. ACTIFS CIRCULANTS	7 939
A. Actifs destinés à la vente	186
c. - Autres actifs	186
B. Actifs circulants financiers	0
C. Créances de location-financement	0
D. Créances commerciales	635
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	2 577
a. - Impôts	666
c. - Autres	1 911
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 384
G. Comptes de régularisation	157
Charges à reporter	8
Revenus locatifs acquis	90
Autres	59
TOTAL DE L'ACTIF	203 331

PASSIF	31/12/2015 (en milliers €)
CAPITAUX PROPRES	108 382
A. Capital	76 321
a. - Capital souscrit	83 282
b. - Frais de l'augmentation de capital (-)	-6 961
B. Primes d'émission	25 615
C. Réserves	6 961
Réserve indisponible : provision pour pertes prévisibles	6 961
D. Résultat net de l'exercice	-514
DETTES	94 949
I. Dettes non courantes	75 100
A. Provisions	0
B. Dettes financières non courantes	72 447
a. - Établissements de crédit	72 447
F. Impôts différés – dettes	2 653
a. - Exit tax	2 110
b. - Autres	543
II. Dettes courantes	19 849
A. Provisions	0
B. Dettes financières courantes	0
C. Autres dettes financières courantes	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	18 088
a. - Exit tax	5 869
b. - Autres	12 219
Fournisseurs	6 025
Impôts, rémunérations et charges sociales	6 194
E. Autres dettes courantes	981
Autres	981
F. Comptes de régularisation	780
a. - Produits immobiliers reçus anticipativement	357
c. Autres	423
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DETTES	203 331

COMPTES DE PERTES ET PROFITS CONSOLIDÉS

Compte de résultat	31/12/2015 (en milliers €)
I.(+) Revenus locatifs	563
(+) Revenus locatifs	563
II.(+) Reprises de loyers reportés et escomptés	0
III.(+/-) Charges inhérentes à la location	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	563
IV. (+) Récupération des charges immobilières	0
V. (+) Récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	32
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	32
VI. (-) Charges des locataires supportées par le propriétaire sur les dommages locatifs et la remise en état à la fin du bail	0
V. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-18
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-18
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses inhérents à la location	90
RÉSULTAT IMMOBILIER	667
IX.(-) Charges techniques	-161
Charges techniques récurrentes	
(-) Maintenance	-98
(-) eau, électricité, téléphone, ...	-40
(-) Primes d'assurance	-13
Charges techniques non récurrentes	
(-) Sinistres	-10
X.(-) Charges commerciales	-18
(-) Publicité, ...	-18
XI.(-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	0
XII.(-) Frais de gestion de l'immobilier	-7
(-) Frais de gestion (externes)	-7
XIII.(-) Autres charges immobilières	-13
(-) Honoraires architectes	-1
(-) Honoraires taxateurs	-12
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-199
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	468
XIV.(-) Frais généraux de la société	-291
XV.(+/-) Autres produits et charges opérationnels	-45
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	132
XVI.(+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0
XVII.(+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0
XVIII.(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-149
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1 293
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1 442

XIX.(+) Autre résultat du portefeuille	-379
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-397
XX.(+) Produits financiers	9
(+) Intérêts et dividendes perçus	9
XXI.(-) Charges d'intérêt nettes	-43
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-43
XXII.(-) Autres charges financières	-20
- Frais bancaires et autres commissions	-16
- Autres	-3
XXIII.(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-54
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-451
XXV. Impôts des sociétés	-44
XXVI. Exit tax	-20
(+/-) IMPÔTS	-64
RÉSULTAT NET	--514
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	14
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	-529
RÉSULTAT PAR ACTION (en EUR)	0,0031

RÉSULTAT GLOBAL

En KEUR	31/12/2015 (en milliers €)
Résultat opérationnel disponible pour la distribution par action	14
Résultat sur le portefeuille	-529
(+/-) Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	0
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0
Autres éléments du résultat global	0
RÉSULTAT GLOBAL	-514

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	31/12/2015 (en milliers €)
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	0
1. Flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation	-10 722
Bénéfice net de l'exercice :	-395
Résultat opérationnel	-397
Intérêts payés	-7
Intérêts perçus	9
Éléments non monétaires à ajouter/déduire du résultat	589
* <u>Amortissements et réductions de valeur</u>	
- Amortissements/réductions de valeur (ou reprises) sur actifs corporels & incorporels	60
* <u>Autres éléments non monétaires</u>	529
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	529
Variation du besoin en fonds de roulement :	-10 916
* <u>Mouvement des actifs :</u>	4 459
* <u>Mouvement des passifs :</u>	-15 375
2. Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement	-34 013
Acquisition d'immeubles de placement et de promotions immobilières	-21 095
Vente d'immeubles de placement	0
Acquisition d'actions de sociétés immobilières	-12 501
Vente d'actions de sociétés immobilières	0
Acquisition d'autres actifs corporels	-240
Acquisition d'immobilisations financières non courantes	-5
Recettes des Créances commerciales et autres actifs non courants	0
Actifs destinés à la vente	-173
3. Flux de trésorerie générés par les activités de financement	49 054
* <u>Variation des passifs financiers et des dettes financières</u>	
- Augmentation des dettes financières	72 447
- Diminution des dettes financières	-96 730
- Remboursement d'emprunts d'actionnaires	-5 278
* <u>Variation des capitaux propres</u>	
- Augmentation (+)/Diminution (-) du capital et des primes d'émission	85 575
et - frais en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	0
- Autres	0
- Frais de l'émission d'actions	-6 961
Augmentation de la trésorerie à la suite de la fusion	66
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	4 384