



PROMIRIS STUDENT NV

**Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering
van aandeelhouders over de jaarrekening voor het
verlengde boekjaar afgesloten op 16 mei 2019**

14 november 2019



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP PROMIRIS STUDENT NV OVER DE
JAARREKENING VOOR HET VERLENGDE BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 16 MEI 2019

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Promiris Student NV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 8 december 2017, overeenkomstig het voorstel van de raad van bestuur. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 16 mei 2019. Dit is het tweede jaar waarin we de wettelijke controle van de Vennootschap uitvoeren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 16 mei 2019 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting. Deze jaarrekening vertoont een balanstotaal van EUR 13.474.908,51 en de resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar van EUR 211.515,62.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 16 mei 2019, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de internationale controlestandaarden zoals door de IAASB van toepassing verklaard op de boekjaren afgesloten vanaf 16 mei 2019 en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau toegepast. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "*Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur voor het opstellen van de jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is de raad van bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de Vennootschap te ontbinden of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten; en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- het concluderen of de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met de raad van bestuur onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van de statuten en van de bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Sint-Stevens-Woluwe, 14 november 2019

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door



Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam: **Promiris Student**

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

Adres: Mechelsesteenweg

Nr: 34 BUS 108

Bus:

Postnummer: 2000 Gemeente: Antwerpen

Land België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van: Antwerpen, afdeling Antwerpen

Internetadres:

Ondernemingsnummer BE 0672.991.245

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

24-05-2019

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van

22-05-2020

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2018

tot

16-05-2019

Vorig boekjaar van

22-03-2017

tot

31-12-2017

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

VKT 2.2, VKT 6.1.1, VKT 6.1.3, VKT 6.2, VKT 6.3, VKT 6.4, VKT 6.5, VKT 6.7, VKT 6.9, VKT 7.1, VKT 7.2, VKT 9, VKT 10, VKT 11, VKT 12, VKT 13, VKT 14, VKT 15, VKT 16, VKT 17, VKT 18, VKT 19

Nr.	BE 0672.991.245	VKT 2.1
-----	-----------------	---------

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

PROMIRIS MANAGEMENT SERVICES NV

BE 0668.737.202

Chaussée de Bruxelles 135A/3

1310 La Hulpe

BELGIE

Begin van het mandaat: 22-03-2017

Einde van het mandaat: 05-10-2018

Gedelegeerd bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

FILIP DE POORTER BVBA .

Avenue des Mûriers 1

1170 Watermaal-Bosvoorde

BELGIE

XIOR STUDENT HOUSING NV

BE 0547.972.794

Mechelsesteenweg 34/108

2018 Antwerpen

BELGIE

Begin van het mandaat: 08-12-2017

Einde van het mandaat: 24-04-2023

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

TEUNISSEN Christian

De Zevenster 35

2970 Schilde

BELGIE

WOLKONSKY Cyril

Rue de l'Aurore 22

1000 Brussel

BELGIE

Begin van het mandaat: 22-03-2017

Einde van het mandaat: 05-10-2018

Bestuurder

LIMPENS Marc

Rue de Monastère 58

Nr.	BE 0672.991.245		VKT 2.1
-----	-----------------	--	---------

1330 Rixensart
BELGIE

Begin van het mandaat: 22-03-2017 Einde van het mandaat: 05-10-2018 Bestuurder

THEUNISSEN Christian

De Zevenster 35
2970 Schilde
BELGIE

Begin van het mandaat: 08-12-2017 Einde van het mandaat: 24-04-2023 Bestuurder

SNAUWAERT Frederik

Diksmuidestraat 33/31
8300 Knokke-Heist
BELGIE

Begin van het mandaat: 08-12-2017 Einde van het mandaat: 24-04-2023 Bestuurder

PRICEWATERHOUSECOOPERS BEDRIJFSREVISOREN (B00009)

BE 0429.501.944
Woluwedal 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe
BELGIE

Begin van het mandaat: 08-12-2017 Einde van het mandaat: 07-12-2020 Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

WALGRAVE Damien (A02037)

Bedrijfsrevisor
Woluwedal 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe
BELGIE

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		3.401,56
VASTE ACTIVA		21/28	13.412.300	8.381.494,97
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	13.412.300	8.381.494,97
Terreinen en gebouwen		22	13.412.300	6.066.792,62
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		2.314.702,35
Financiële vaste activa	6.1.3	28		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	62.608,51	81.558,27
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	29.384,9	
Handelsvorderingen		40	29.384,9	
Overige vorderingen		41		
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	32.313,73	81.082,72
Overlopende rekeningen		490/1	909,88	475,55
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	13.474.908,51	8.466.454,8

Nr.	BE 0672.991.245	VKT 3.2
-----	-----------------	---------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>1.104.620,96</u>	<u>470.795,97</u>
Kapitaal		10	500.000	500.000
Geplaatst kapitaal		100	1.000.000	1.000.000
Niet-opgevraagd kapitaal		101	500.000	500.000
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12	845.340,61	
Reserves		13		
Wettelijke reserve		130		
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-240.719,65	-29.204,03
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
Uitgestelde belastingen		168		
SCHULDEN		17/49	<u>12.370.287,55</u>	<u>7.995.658,83</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17		7.973.472,8
Financiële schulden		170/4		7.973.472,8
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3		
Overige leningen		174/0		7.973.472,8
Handelsschulden		175		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	11.836.748,21	12.519,45
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		
Financiële schulden		43	11.273.052,82	
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439	11.273.052,82	
Handelsschulden		44	334.328,06	12.519,45
Leveranciers		440/4	334.328,06	12.519,45
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	2.447,33	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	96.000	
Belastingen		450/3	96.000	
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	130.920	
Overlopende rekeningen		492/3	533.539,34	9.666,58
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	<u>13.474.908,51</u>	<u>8.466.454,8</u>

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge (+)/(-)		9900	409.303,9	-8.714,49
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.4	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	241.658,59	850,39
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4	3.640	
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	134.279,33	19.639,75
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	29.725,98	-29.204,63
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	11,01	0,6
Recurrente financiële opbrengsten		75	11,01	0,6
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	145.252,61	
Recurrente financiële kosten		65	145.252,61	
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	-115.515,62	-29.204,03
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)		67/77	96.000	
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	-211.515,62	-29.204,03
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	-211.515,62	-29.204,03

Nr.	BE 0672.991.245	VKT 5
-----	-----------------	-------

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-240.719,65	-29.204,03
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	-211.515,62	-29.204,03
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-29.204,03	
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-240.719,65	-29.204,03
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8199P	XXXXXXXXXX	8.381.494,97
8169	4.423.721,45	
8179		
8189		
8199	12.805.216,42	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219	845.340,61	
8229		
8239		
8249		
8259	845.340,61	
8329P	XXXXXXXXXX	
8279	238.257,03	
8289		
8299		
8309		
8319		
8329	238.257,03	
22/27	13.412.300	

Nr.	BE 0672.991.245	VKT 6.6
-----	-----------------	---------

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Codes	Boekjaar
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

Ereloon commissaris

Boekjaar
2.617

TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN

Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben

Aard van de transactie

Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft

Aard van de transactie

Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap

Aard van de transactie

Boekjaar

WAARDERINGSREGELS

1. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd, behalve met betrekking tot waardering materiële vaste activa - zie onder.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend.

Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir.

2. Vaste activa

Oprichtingskosten:

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen.

Materiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden materiële vaste activa geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord:

Rekening houdende met de fusie met Xior Student Housing NV op 16/05/2019 werd de latente meerwaarde (verschil tussen de boekwaarde en de waarde kosten koper van het gebouw) op het vastgoed uitgedrukt.

Op deze meerwaarde dient exit taks betaald te worden. Er werd een provisie voor exit taks aangelegd.

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa	Methode	Basis NG / G	Afschrijvingspercentages	
			Hoofdsom	Bijkomende kosten
	L (lineaire)	NG (niet-geherwaardeerde)	Min. - Max.	Min. - Max.
	D (degressieve)	G (geherwaardeerde)		
	A (andere)			

Gebouwen				
Gebouwen	L	NG	3,00 - 5,00	0,00 - 0,00
Inrichting gebouwen	L	NG	10,00 - 20,00	0,00 - 0,00

3. Passiva

Schulden:

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormaal lage rente.

Nr.	BE 0672.991.245	VKT 8
-----	-----------------	-------

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DATUM VAN DE JAARAFSLUITING

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, artikel 631 §2 en artikel 632 §2; de wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, artikel 14 vierde lid; en het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten, artikel 5.

NAAM van de personen die maatschappelijke rechten van de onderneming in eigendom hebben, met vermelding van het ADRES (van de maatschappelijke zetel, zo het een rechtspersoon betreft) en van het ONDERNEMINGSNUMMER, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft	Aangehouden maatschappelijke rechten			
	Aard	Aantal stemrechten		%
		Verbonden aan effecten	Niet verbonden aan effecten	
Xior Student Housing NV BE 0547.972.794 Mechelsesteenweg 34/108 2018 Antwerpen BELGIË	aandelen zonder nominale waarde	1.000		100

Promiris Student

Naamloze vennootschap
Mechelsesteenweg 34 bus 108
2018 Antwerpen

RPR Antwerpen
Ondernemingsnummer 0672.991.245

JAARVERSLAG VAN DE ZAAKVOERDERS

Geachte aandeelhouders,

Hiermede brengen wij U verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar 2018-2019, dat loopt van 1 januari 2018 tot 16 mei 2019 en leggen U de door ons opgemaakte jaarrekening, afgesloten per 16 mei 2019, ter goedkeuring voor.

De jaarrekening werd opgesteld conform artikel 92 van het Wetboek van Vennootschappen, en conform Boek III van het Wetboek van Economisch Recht (WER) ingevoerd bij wet van 28 februari 2013, B.S. 29 maart 2013 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen en de besluiten ter uitvoering ervan en conform de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de vennootschap van toepassing zijn.

Op 16 mei 2019 hebben de bestuurders van de overnemende vennootschap, met name Xior Student Housing nv beslist tot een opslorping van Promiris Student NV door middel van een fusie door overneming .

De verrichting is verwezenlijkt zonder enige retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden, en treedt derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op de dag van de juridische verwezenlijking ervan.

Bijgevolg wordt geen enkele verrichting, gesteld door Promiris Student NV met betrekking tot de door Xior Student Housing nv in het kader van de verrichting verworven goederen, in de periode voor de juridische verwezenlijking van de verrichting, beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van Xior Student Housing nv.

Ten gevolge van deze fusie houdt Promiris Student NV vanaf 16 mei 2019 op te bestaan.

Rekening houdende met deze fusie werd de latente meerwaarde (verschil tussen de boekwaarde en de waarde kosten koper van het gebouw) op het vastgoed uitgedrukt. Op deze meerwaarde dient exit taks betaald te worden. Er werd een provisie voor exit taks aangelegd.

I. COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

Het balanstotaal bedraagt EUR 13.474.908,51 . Er werd gedurende het boekjaar een verlies voor belasting gerealiseerd ten belope van EUR -115.515,62 na EUR 145.252,61 aan afschrijvingen. Na voorziening exit taks ten bedrage van EUR 96.000 is het resultaat van het boekjaar negatief en bedraagt EUR -211.515,62. Het eigen vermogen van de vennootschap is positief en bedraagt EUR 1.104.620,96 na aanleg voorziening exit taks en uitdrukking van de meerwaarde op het vastgoed.

De zaakvoerders stellen voor om het verlies toe te rekenen op het overgedragen resultaat dat na verrekening EUR -240.719,65 bedraagt .

Conform art 96 , 1° van het Wetboek van Vennootschappen geeft de jaarrekening een getrouw beeld weer van de realiteit, de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap. Dit overzicht bevat een evenwichtige en volledige analyse van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap die in overeenstemming is met de omvang en de complexiteit van dit bedrijf.

Er dient geen melding gemaakt te worden van hangende geschillen, claims of eventuele andere risico's of onzekerheden waarvoor geen provisie werd aangelegd.

De omzet werd gerealiseerd door ontvangen huurgelden.

De voornaamste risico's waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt zijn deze eigen aan de sector.

II. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEINVLOEDEN

Na het einde van het boekjaar hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan; noch zijn er te vermelden inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

III. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gedurende het boekjaar werden geen onderzoeks- en/of ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd, zulks gelet op de aard en activiteit van de vennootschap.

IV. BESTAAN VAN BIJKANTOREN

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

V. TEGENSTRIJDIGE BELANGEN

Niet van toepassing.

VI. BIJZONDERE VERRICHTINGEN (kapitaalverhogingen binnen het kader van toegestaan kapitaal & inkoop eigen aandelen)

Er werden geen kapitaalverhogingen uitgevoerd binnen het kader van het toegestaan kapitaal. De vennootschap is niet overgegaan tot inkoop of behoud van eigen aandelen.

VII. INZAKE HET GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DOOR DE VENNOOTSCHAP EN VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENING IS VOOR DE BEOORDELING VAN ACTIVA PASSIVA FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT

Op het einde van dit boekjaar heeft de vennootschap geen financiële instrumenten zoals vermeld in artikel 96,8° W.Venn.

VIII .DECHARGE ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS

Ingevolge de wet en de statuten wordt U verzocht aan de zaakvoerders en commissaris décharge te verlenen voor het in het boekjaar uitgeoefende mandaat gedurende het boekjaar afgesloten op 16 mei 2019.

IX. Continuïteit.

De vennootschap heeft voor twee opeenvolgende boekjaren een verlies. Conform artikel 96 °6 wordt de continuïteit verantwoord. Het opgelopen verlies is ten gevolge van de opstartfase van het project. Dit zal in de toekomst worden gecompenseerd door de geïnde huurinkomsten. Bovendien is de vennootschap gefusioneerd met Xior Student Housing NV op datum van 16 mei 2019.

I. DECHARGE ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS

Ingevolge de wet en de statuten wordt U verzocht aan de zaakvoerders en de commissaris décharge te verlenen voor het in het boekjaar uitgeoefende mandaat.

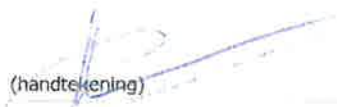
II. VI. VOORSTELLEN VAN DE BESTUURDERS

De bestuurders stellen aan de jaarvergadering der aandeelhouders volgende agendapunten voor:

1. Lezing verslag van de Raad van Bestuur
2. Goedkeuring jaarrekening per 16/05/2019
3. Kwijting zaakvoerders en commissaris
4. Ontslag en benoeming bestuurders
5. Melding in het kader van artikel 96 6° en artikel 633 W.Venn

Antwerpen, 12 november 2019,

Voor de Raad van Bestuur,



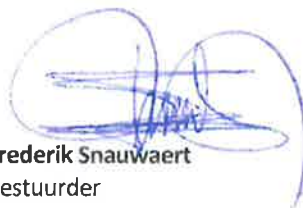
(handtekening)

**Xior Student Housing NV vertegenwoordigd door
Christian Teunissen
Bestuurder**



Christian Teunissen

Bestuurder



**Frederik Snauwaert
Bestuurder**