

<b>20</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0821.771.528	Blz.	E.	D.	VKT-kap 1

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

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)**

NAAM: **PATRIMMONIA COURONNE-FRANCK**

Rechtsvorm: **NV**

Adres: **MECHELSESTEENWEG**

Nr.: **34 , bus 108**

Postnummer: **2018**

Gemeente: **Antwerpen 1**

Land: **België**

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

Internetadres<sup>1</sup>:

Ondernemingsnummer **0821.771.528**

DATUM **23/09/2021** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING **IN EURO** <sup>2</sup>

goedgekeurd door de algemene vergadering van **19/05/2022**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2021** tot **29/11/2021**

Vorig boekjaar van **1/01/2020** tot **31/12/2020**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet <sup>3</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **23** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.2, 6.3, 6.5, 7.1, 7.2, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**CHRISTIAN TEUNISSEN**  
**BESTUURDER**

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**FREDERIK SNAUWAERT**  
**BESTUURDER**

<sup>1</sup> Facultatieve vermelding.

<sup>2</sup> Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

<sup>3</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

**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 vennootschap

**TEUNISSEN CHRISTIAN**

MECHELSESTEENWEG 34, bus 108, 2018 Antwerpen 1, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 7/10/2020- 30/06/2026

**SNAUWAERT FREDERIK**

MECHELSESTEENWEG 34, bus 108, 2018 Antwerpen 1, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 7/10/2020- 30/06/2026

**PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV 0429.501.944**

Culliganlaan 5, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00009

Mandaat : 7/12/2020- 18/05/2023

Vertegenwoordigd door :

1. Bockaert Jeroen

Culliganlaan 5 , 1831 Diegem, België

, Lidmaatschapsnummer : A02315

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet \* geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap \*\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening \*\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

\* Schrapten wat niet van toepassing is.

\*\* Facultatieve vermelding.

## JAARREKENING

## BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b> .....		20		
<b>VASTE ACTIVA</b> .....		21/28	34.559.360	24.668.954
<b>Immateriële vaste activa</b> .....	6.1.1	21	990.807	1.100.734
<b>Materiële vaste activa</b> .....	6.1.2	22/27	33.568.220	23.567.887
Terreinen en gebouwen .....		22	17.159.440	6.495.370
Installaties, machines en uitrusting .....		23	16.400.071	17.064.093
Meubilair en rollend materieel .....		24	8.709	8.424
Leasing en soortgelijke rechten .....		25		
Overige materiële vaste activa .....		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen .....		27		
<b>Financiële vaste activa</b> .....	6.1.3	28	333	333
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b> .....		29/58	339.731	354.401
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b> .....		29		
Handelsvorderingen .....		290		
Overige vorderingen .....		291		
<b>Vorraden en bestellingen in uitvoering</b> .....		3		
Vorraden .....		30/36		
Bestellingen in uitvoering .....		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b> .....		40/41	52.884	19.086
Handelsvorderingen .....		40	52.876	18.847
Overige vorderingen .....		41	8	239
<b>Geldbeleggingen</b> .....		50/53	5.008	5.693
<b>Liquide middelen</b> .....		54/58	127.285	164.069
<b>Overlopende rekeningen</b> .....		490/1	154.554	165.553
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b> .....		20/58	34.899.091	25.023.355

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b> .....	10/15	33.212.877	23.394.953
<b>Inbreng</b> .....	10/11	34.557.671	34.557.671
Kapitaal .....	10	34.557.671	34.557.671
Geplaatst kapitaal .....	100	34.557.671	34.557.671
Niet-opgevraagd kapitaal <sup>4</sup> .....	101		
Buiten kapitaal .....	11		
Uitgiftepremies .....	1100/10		
Andere .....	1109/19		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b> .....	12	11.403.819	922.208
<b>Reserves</b> .....	13	425.468	425.468
Onbeschikbare reserves .....	130/1	6.207	6.207
Wettelijke reserve .....	130	6.207	6.207
Statutair onbeschikbare reserves .....	1311		
Inkoop eigen aandelen .....	1312		
Financiële steunverlening .....	1313		
Overige .....	1319		
Belastingvrije reserves .....	132		
Beschikbare reserves .....	133	419.261	419.261
<b>Overgedragen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	14	-13.174.081	-12.510.394
<b>Kapitaalsubsidies</b> .....	15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b> <sup>5</sup> .....	19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b> ..	16		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b> .....	160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen .....	160		
Belastingen .....	161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken .....	162		
Milieuverplichtingen .....	163		
Overige risico's en kosten .....	164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b> .....	168		

<sup>4</sup> Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

<sup>5</sup> Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b> .....		17/49	<u>1.686.214</u>	<u>1.628.402</u>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b> .....	6.3	17		
Financiële schulden .....		170/4		
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden.....		172/3		
Overige leningen .....		174/0		
Handelsschulden .....		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen .....		176		
Overige schulden .....		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b> .....	6.3	42/48	1.686.214	1.628.402
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....		42		
Financiële schulden .....		43		
Kredietinstellingen .....		430/8		
Overige leningen .....		439		
Handelsschulden .....		44	59.701	218.595
Leveranciers .....		440/4	59.701	218.595
Te betalen wissels .....		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen .....		46	15.850	8.934
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....		45	558.248	26.365
Belastingen .....		450/3	546.053	13.099
Bezoldigingen en sociale lasten .....		454/9	12.195	13.266
Overige schulden .....		47/48	1.052.415	1.374.508
<b>Overlopende rekeningen</b> .....		492/3		
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b> .....		10/49	34.899.091	25.023.355

**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge .....		9900	1.114.543	1.084.136
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	44.622	80.455
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa .....		630	1.117.022	1.054.678
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) .....		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) .....		635/8		
Andere bedrijfskosten .....		640/8	67.586	104.295
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten .....		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten .....		66A		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) .....</b>		9901	<u>-114.687</u>	<u>-155.292</u>
<b>Financiële opbrengsten .....</b>	6.4	75/76B		434
Recurrente financiële opbrengsten .....		75		434
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies .....		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten .....		76B		
<b>Financiële kosten .....</b>	6.4	65/66B	10.679	399.921
Recurrente financiële kosten .....		65	10.679	399.921
Niet-recurrente financiële kosten .....		66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting .....</b>		9903	<u>-125.366</u>	<u>-554.779</u>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen .....</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen .....</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat .....</b>		67/77	538.321	
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar .....</b>		9904	<u>-663.687</u>	<u>-554.779</u>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves .....</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves .....</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....</b>		9905	<u>-663.687</u>	<u>-554.779</u>

**RESULTAATVERWERKING**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	9906	-13.174.081	-12.510.394
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)	(9905)	-663.687	-554.779
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar .....(+)/(-)	14P	-12.510.394	-11.955.615
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b> .....	791/2		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b> .....	691/2		
aan de inbreng .....	691		
aan de wettelijke reserve .....	6920		
aan de overige reserves .....	6921		
<b>Over te dragen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	(14)	-13.174.081	-12.510.394
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b> .....	794		
<b>Uit te keren winst</b> .....	694/7		
Vergoeding van de inbreng .....	694		
Bestuurders of zaakvoerders .....	695		
Werknemers .....	696		
Andere rechthebbenden .....	697		



**TOELICHTING****STAAT VAN DE VASTE ACTIVA****IMMATERIËLE 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** .....**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
8059P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.511.533
8029		
8039		
8049		
8059	1.511.533	
8129P	xxxxxxxxxxxxxxx	410.799
8079	109.927	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	520.726	
(21)	<u>990.807</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8199P	xxxxxxxxxxxxxxx	31.521.426
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8169	525.817	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8179		
Overboekingen van een post naar een andere .....	8189		
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8199	32.047.243	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....			
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	8259P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Geboekt .....	8219	10.481.611	
Verworven van derden .....	8229		
Afgeboekt .....	8239		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8249		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)			
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8259	10.481.611	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> ....			
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	8329P	xxxxxxxxxxxxxxx	7.953.540
Geboekt .....	8279	1.007.094	
Teruggenomen .....	8289		
Verworven van derden .....	8299		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8309		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8319		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)			
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> ....	8329	8.960.634	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(22/27)	<u>33.568.220</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8395P	xxxxxxxxxxxxxxx	333
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen .....	8365		
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8375		
Overboekingen van een post naar een andere .....	8385		
Andere mutaties .....	8386		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8395	333	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8455P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8415		
Verworven van derden .....	8425		
Afgeboekt .....	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8445		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8455		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8525P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8475		
Teruggenomen .....	8485		
Verworven van derden .....	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8515		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8525		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8555P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b> .....	8545		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8555		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(28)	333	

**RESULTATEN****PERSONEEL EN PERSONEELSKOSTEN**

**Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087		2,3
<b>OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN</b>		
<b>Niet-recurrente opbrengsten</b> .....	76	
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten .....	(76A)	
Niet-recurrente financiële opbrengsten .....	(76B)	
<b>Niet-recurrente kosten</b> .....	66	
Niet-recurrente bedrijfskosten .....	(66A)	
Niet-recurrente financiële kosten .....	(66B)	
<b>FINANCIËLE RESULTATEN</b>		
<b>Geactiveerde interesten</b> .....	6502	

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

Codes	Boekjaar
<b>VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	
Waarborgen toegestaan in hun voordeel .....	9294
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel .....	9295
<b>BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN</b>	
Uitstaande vorderingen op deze personen .....	9500
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien	
Waarborgen toegestaan in hun voordeel .....	9501
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel .....	9502

Boekjaar
2.563

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

PWC bedrijfsrevisoren - Culliganlaan 5 - 1831 Diegem - Dhr jeroen Bockaert

Boekjaar

**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

**VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING****INLICHTINGEN DIE MOETEN WORDEN VERSTREKT DOOR DE VENNOOTSCHAP INDIEN ZIJ DOCHTERVENNOOTSCHAP OF GEMEENSCHAPPELIJKE DOCHTERVENNOOTSCHAP IS**

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een vennootschap naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moedervernootschap(pen) en de aanduiding of deze moedervernootschap(pen) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)\*:

**XIOR STUDENT HOUSING NV**

**MECHELSESTEENWEG 34 , bus 108**

**2018 Antwerpen 1, België**

**0547.972.794**

**De moedervernootschap stelt een geconsolideerde jaarrekening op en maakt deze openbaar en dit voor het grootste geheel.**

Indien de moedervernootschap(pen) (een) vennootschap(pen) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is\*:

---

\* Wordt de jaarrekening van de vennootschap op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt voor het kleinste geheel van vennootschappen waarvan de vennootschap als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

## WAARDERINGSREGELS

### 1. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het KB van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels:

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord:

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat vóór belasting van de onderneming:

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing (gewijzigd) (niet gewijzigd) zo ja, dan heeft de wijziging betrekking op:

en heeft zij een (positieve) (negatieve) invloed op het resultaat van het boekjaar vóór belasting ten belope van EUR.

De resultatenrekening (wordt) (wordt niet) op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend; zo ja, dan hebben deze betrekking op:

De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende reden:

(Voor de vergelijkbaarheid worden de cijfers van het vorige boekjaar op volgende punten aangepast)

(Voor de vergelijking van de jaarrekeningen van beide boekjaren moet met volgende elementen rekening worden gehouden):

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

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:

### 2. Vaste activa

#### Oprichtingskosten:

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen, behoudens volgende kosten die worden geactiveerd:

#### Herstructureringskosten:

De herstructureringskosten werden (geactiveerd) (niet geactiveerd) in de loop van het boekjaar; zo ja, dan wordt dit als volgt verantwoord:

#### Immateriële vaste activa:

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat voor EUR kosten van onderzoek en ontwikkeling. De afschrijvings- termijn voor deze kosten en voor de goodwill belooft (meer) (~~niet meer~~) dan 5 jaar; indien meer dan 5 jaar wordt deze termijn als volgt verantwoord:

Goodwill wordt over 10 jaar afgeschreven.

#### Materiële vaste activa:

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

De vennootschap werd op 29/11/2021 gefuseerd met Xior Student Housing NV. Bijgevolg werd het vastgoed aan kosten koper waarde opgenomen in de fusiejaarrekening. Een herwaardering van 11.403.818,51 euro werd hiervoor geboekt. Op deze meerwaarde dient exit taks betaald te worden, hiervoor werd een voorziening opgezet.

**WAARDERINGSREGELS**

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa	Methode L ( <i>lineaire</i> ) D ( <i>degressieve</i> ) A ( <i>andere</i> )	Basis NG ( <i>niet-geherwaardeerde</i> ) G ( <i>geherwaardeerde</i> )	Afschrijvingspercentages	
			Hoofdsom Min. - Max.	Bijkomende kosten Min. - Max.
<b>1. Oprichtingskosten</b> OPRICHTINGSKOSTEN	L	NG	3,00 - 3,00	3,00 - 3,00
<b>2. Immateriële vaste activa</b> GOODWILL	L	NG	10,00 - 10,00	0,00 - 0,00
VERGUNNINGEN	L	NG	3,00 - 3,00	3,00 - 3,00
ERELONEN ARCHITECT	L	NG	3,00 - 3,00	3,00 - 3,00
ONTWIKKELINGEN IT	L	NG	3,00 - 3,00	3,00 - 3,00
<b>3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen*</b> GEBOUWEN	L	NG	3,00 - 20,00	3,00 - 20,00
<b>4. Installaties, machines en uitrusting*</b> INSTALLATIES MACHINES UITRUSTING	L	NG	3,00 - 33,00	3,00 - 33,00
<b>5. Rollend materieel*</b>				
<b>6. Kantoormaterieel en meubilair*</b> KANTOORMATERIEEL	L	NG	20,00 - 33,00	20,00 - 33,00
<b>7. Andere materiële vaste activa</b>				

\* Met inbegrip van de in leasing gehouden activa; deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld

Overschot aan toegepaste, fiscaal aftrekbare, versnelde afschrijvingen ten opzichte van de economisch verantwoorde afschrijvingen :

- bedrag voor het boekjaar: EUR.

- gecumuleerd bedrag voor de vaste activa verworven vanaf het boekjaar dat na 31 december 1983 begint: EUR.

**Financiële vaste activa:**

In de loop van het boekjaar (werden) (werden geen) deelnemingen geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord

**3. Vlottende activa****Voorraden:**Voorraden worden gewaardeerd tegen de **aanschaffingswaarde** berekend volgens de (*te vermelden*) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de **lagere marktwaarde**:

1. Grond- en hulpstoffen:

2. Goederen in bewerking - gereed product:

3. Handelsgoederen:

4. Onroerende goederen bestemd voor verkoop:

**Producten:**

- De vervaardigingsprijs van de producten (omvat) (omvat niet) de onrechtstreekse productiekosten.

- De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar beslaat, (omvat) (omvat geen) financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie ervan te financieren.

Bij het einde van het boekjaar bedraagt de marktwaarde van de totale voorraden ongeveer % meer dan hun boekwaarde.

*(Deze inlichting is slechts vereist zo het verschil belangrijk is).*



## WAARDERINGSREGELS

### Bestellingen in uitvoering:

Bestellingen in uitvoering worden gewaardeerd (tegen vervaardigingsprijs)

(tegen vervaardigingsprijs, verhoogd met een gedeelte van het resultaat naar gelang van de vordering der werken).

### 4. Passiva

#### Schulden:

De passiva (bevatten) (bevatten geen) schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormaal lage rente; zo ja, dan wordt op deze schulden (een) (geen) disconto toegepast dat wordt geactiveerd.

#### Vreemde valuta:

De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op volgende grondslagen:

De resultaten uit de omrekening van vreemde valuta zijn als volgt in de jaarrekening verwerkt:

#### Leasingovereenkomsten:

Wat de niet-geactiveerde gebruiksrechten uit leasingovereenkomsten betreft (*die betrekking hebben op onroerende goederen en afgesloten vóór 1 januari 1980*), beliepen de vergoedingen en huurgelden die betrekking hebben op het boekjaar voor leasing van onroerende goederen:

EUR.

**ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN**

## Continuïteit

Aangezien uit de balans afgesloten op 29 november 2021 blijkt dat voor het tweede jaar op rij een overgedragen verlies werd genoteerd, daardoor dient de toepassing van de waarderingsregels uitgaande van de continuïteit van de vennootschap te worden verantwoord. In toepassing van artikel 3:6, 6° van het Wetboek van Vennootschappen wordt er na overleg beslist de waarderingsregels in de veronderstelling van de continuïteit te behouden om de hierna vermelde reden:

De vennootschap werd op 29 november 2021 gefuseerd met Xior Student Housing NV. Bijgevolg werd het vastgoed aan kosten koper waarde opgenomen in de fusiejaarrekening. Een herwaardering van 11.404 KEUR werd hiervoor geboekt. Op deze meerwaarde dient exit taks betaald te worden, tenzij er verrekenbare fiscale verliezen zijn.

In 2021 had het gebouw nog geen volledige bezetting, er wordt nu hard gewerkt om het gebouw op een volledige bezetting te krijgen, hierdoor waren de inkomsten in 2021 onvoldoende om de kosten te dekken. De toekomstige evolutie van de verhuurde units en de verdere integratie binnen de Xior-groep wordt als positief evoluerend ingeschat, hierdoor is de directie van mening dat de resultaatsverwachtingen voor de komende jaren positief zijn.

**JAARVERSLAG****PATRIMMONIA COURONNE FRANCK NV**

Besloten vennootschap  
Mechelsesteenweg 34 bus 108  
2018 Antwerpen

RPR Antwerpen  
Ondernemingsnummer 0821.771.528

**VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR**

Geachte aandeelhouders,

Wij hebben het genoegen U, overeenkomstig artikel 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen, verslag uit te brengen over de uitoefening van ons mandaat met betrekking tot het boekjaar van 1 januari 2021 tot en met 29 november 2021.

De jaarrekening werd opgesteld conform artikel 3:1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en conform Boek III van het Wetboek van Economisch Recht ( WER ) en de besluiten ter uitvoering ervan en conform de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de vennootschap van toepassing zijn.

Op 29 november 2021 hebben de bestuurders van de overnemende vennootschap, met name Xior Student Housing NV beslist tot een opslorping van Patrimmonia Couronne Franck 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 Patrimmonia Couronne Franck 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 Patrimmonia Couronne Franck NV vanaf 29 november 2021 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, tenzij er verrekenbare fiscale verliezen zijn. Er werd een provisie voor exit taks aangelegd.

**JAARVERSLAG****I. COMMENTAAR OP DE JAARREKENING**

Het balanstotaal bedraagt EUR 34.899.091. Er werd gedurende het boekjaar een verlies voor belasting gerealiseerd ten belope van EUR 125.366 na EUR 1.117.022 aan afschrijvingen. Het resultaat van het boekjaar is negatief en bedraagt EUR -663.687. Het eigen vermogen van de vennootschap is positief en bedraagt EUR 33.212.877 na uitdrukking van de meerwaarde op het vastgoed.

De bestuurders stellen voor om het verlies toe te rekenen op de overgedragen verliezen die na verrekening EUR 13.174.081 bedragen.

**II. Verantwoording van de waarderingsregels**

Aangezien uit de balans afgesloten op 29 november 2021 blijkt dat voor het tweede jaar op rij een verlies werd genoteerd, daardoor dient de toepassing van de waarderingsregels uitgaande van de continuïteit van de vennootschap te worden verantwoord.

In toepassing van artikel 3:6, 6° van het Wetboek van Vennootschappen wordt er na overleg beslist de waarderingsregels in de veronderstelling van de continuïteit te behouden om de hierna vermelde reden: De vennootschap werd op 29 november 2021 gefuseerd met Xior Student Housing NV. Bijgevolg werd het vastgoed aan kosten koper waarde opgenomen in de fusiejaarrekening. Een herwaardering van 10,4 MEUR werd hiervoor geboekt. Op deze meerwaarde dient exit taks betaald te worden, tenzij er verrekenbare fiscale verliezen zijn.

In 2021 had het gebouw nog geen volledige bezetting, er wordt nu hard gewerkt om het gebouw op een volledige bezetting te krijgen, hierdoor waren de inkomsten in 2021 onvoldoende om de kosten te dekken. De toekomstige evolutie van de verhuurde units en de verdere integratie binnen de Xior-groep wordt als positief evoluerend ingeschat, hierdoor is de directie van mening dat de resultaatverwachtingen voor de komende jaren positief zijn.

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.

**III. Overige vermeldingen**

Wij kunnen u melden dat, met uitsluiting van de fusie, er zich na balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen hebben voorgedaan die een invloed hebben op het vermogen en de resultaten van de onderneming.

**JAARVERSLAG**

De vennootschap is niet betrokken bij werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling. Er werden geen eigen aandelen ingekocht. De vennootschap heeft geen bijkantoren.

IV. Slotbemerkingen

Wij verzoeken u kwijting te verlenen aan de bestuurders voor de aansprakelijkheid opgelopen in de officiële uitoefening van hun mandaat.

Wij menen u hierbij een duidelijk beeld gegeven te hebben over de uitvoering van ons mandaat tijdens het afgelopen boekjaar, en danken de aandeelhouders voor het gegeven vertrouwen.

Antwerpen, 29 november 2021,

Voor de Raad van Bestuur,

(handtekening)

**Christian Teunissen**  
Bestuurder

**Frederik Snauwaert**  
Bestuurder

**SOCIALE BALANS**

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn:

**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN  
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
<b>Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar</b>					
Gemiddeld aantal werknemers .....	100	0,9		0,9 (VTE)	2,3 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	1.634		1.634 (T)	2.440 (T)
Personeelskosten .....	102	36.369		36.369 (T)	65.567 (T)

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Op de afsluitingsdatum van het boekjaar</b>				
<b>Aantal werknemers</b> .....	105			
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	110			
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	112			
Vervangingsovereenkomst .....	113			
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
Mannen .....	120			
lager onderwijs .....	1200			
secundair onderwijs .....	1201			
hoger niet-universitair onderwijs .....	1202			
universitair onderwijs .....	1203			
Vrouwen .....	121			
lager onderwijs .....	1210			
secundair onderwijs .....	1211			
hoger niet-universitair onderwijs .....	1212			
universitair onderwijs .....	1213			
<b>Volgens de beroepscategorie</b>				
Directiepersoneel .....	130			
Bedienden .....	134			
Arbeiders .....	132			
Andere .....	133			

**TABEL VAN HET PERSONEELSVEROORP TIJDENS HET BOEKJAAR**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>INGETREDEN</b> Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister .....	205			
<b>UITGETREDEN</b> Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam .....	305	1	1	1,8

**INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR**

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
<b>Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5802		5812	
Nettokosten voor de vennootschap .....	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding .....	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen .....	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering) .....	58033		58133	
<b>Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5822		5832	
Nettokosten voor de vennootschap .....	5823		5833	
<b>Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap .....	5843		5853	