

**XIOR AGBL**

Naamloze vennootschap  
Frankrijklei 64-68  
2000 Antwerpen  
RPR Antwerpen  
Ondernemingsnummer 0518.932.083

De “*Vennootschap*”

**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 lopende van 1 januari 2022 tot en met 30 december 2022.

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 30 december 2022 hebben de bestuurders van de overnemende vennootschap, met name Xior Student Housing NV, beslist tot een opslorping van Xior AGBL NV door middel van 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 Xior AGBL 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 Xior AGBL NV vanaf 30 december 2022 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 vermits er voldoende fiscale verrekenbare verliezen zijn.

**I. COMMENTAAR OP DE JAARREKENING**

Het balanstotaal bedraagt 104.240 KEUR. Er werd gedurende het boekjaar een verlies voor belasting gerealiseerd ten belope van 615 KEUR. Het resultaat van het boekjaar is negatief en bedraagt 697 KEUR. Het eigen vermogen van de vennootschap is positief en bedraagt 57.822 KEUR 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 25.342 KEUR bedragen.

## **II. VERANTWOORDING VAN DE WAARDERINGSREGELS**

Aangezien uit de balans afgesloten op 30 december 2022 blijkt dat voor het tweede jaar op rij een overgedragen verlies werd genoteerd, dient de toepassing van de waarderingsregels uitgaande van 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 continuïteit te behouden en dit om de volgende reden:

De vennootschap werd op 30 december 2022 gefuseerd met Xior Student Housing NV. Bijgevolg werd het vastgoed aan kosten koper waarde opgenomen in de fusiejaarrekening. Een herwaardering van 45.529 KEUR werd hiervoor geboekt. Op deze meerwaarde dient exit taks betaald te worden, tenzij er verrekenbare verliezen zijn. Er werd een provisie van 495 KEUR voor exit taks opgezet rekening houdend met de verrekenbare verliezen en met de reeds gedane voorafbetalingen voor exit taks.

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.

## **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.

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.

Xior AGBL heeft een IRS contract lopen bij Belfius. De Vennootschap wil het renterisico op haar lange termijn financieringen grotendeels indekken via indekkingsinstrumenten van het type interest rate swap.

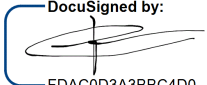
## **IV. SLOTBEMERKINGEN**

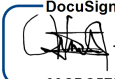
Wij verzoeken u kwijting te verlenen aan de bestuurders voor de aansprakelijkheid opgelopen in de officiële uitoefening van hun mandaat.

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, 18 april 2023

Voor de Raad van Bestuur,

  
FDAC0D3A3BBC4D0...  
Christian Teunissen  
Bestuurder

  
09CBC575E81D483...  
Frederik Snauwaert  
Bestuurder