



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN XIOR STUDENT HOUSING NV OVER DE JAARREKENING VAN XIOR NAMEN BV VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 JANUARI 2024

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Xior Namen BV (de “Vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Het vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 30 juni 2023, overeenkomstig het voorstel van de bestuurders. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 januari 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 1 boekjaar.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 januari 2024 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar over 13 maanden afgesloten op die datum en de toelichting. Deze jaarrekening vertoont een balanstotaal van EUR 22.000.816 en de resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar van EUR 1.637.472.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 januari 2024, 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 het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. 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 de bestuurders 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.

Overige aangelegenheid

De jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 werd door een andere commissaris gecontroleerd die op 30 juni 2023 een oordeel zonder voorbehoud over deze jaarrekening tot uitdrukking heeft gebracht.

Verantwoordelijkheden van de bestuurders voor het opstellen van de jaarrekening

De bestuurders zijn verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die de bestuurders noodzakelijk achten 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 zijn de bestuurders 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 bestuurders het voornemen hebben om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief hebben 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. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de bestuurders de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand hebben genomen of zullen nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door de bestuurders gehanteerde continuïteitsveronderstelling worden hieronder beschreven.

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 omzeilen 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 bestuurders gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de bestuurders 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 bestuurders 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 bestuurders

De bestuurders zijn verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en reglementaire voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm 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, de naleving van de statuten en van bepaalde verplichtingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen te verifiëren alsook 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 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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.

Vermelding 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 en verenigingen zijn gedaan of genomen.



- Het netto-actief is negatief geworden. Wij vestigen de aandacht op het feit dat de bestuurders aan de algemene vergadering der aandeelhouders de vraag van de eventuele ontbinding van de vennootschap, zoals beschreven in artikel 5:153 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, hebben voorgelegd en hun voorstellen hebben gemotiveerd.

Diegem, 12 april 2024

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
vertegenwoordigd door

DocuSigned by:

BE78946D8858404...
Jeroen Bockaert
Bedrijfsrevisor

*Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)NAAM: **XIOR NAMEN**Rechtsvorm¹: **Besloten vennootschap**Adres: **FRANKRIJKLEI**Nr.: **64-68**Postnummer: **2000**Gemeente: **Antwerpen**Land: **België**Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Antwerpen, afdeling Antwerpen**Internetadres²:E-mailadres²:

Ondernemingsnummer

0715.886.823

DATUM **23-02-2023** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft³:

de JAARREKENING in **EURO**⁴ goedgekeurd door de algemene vergadering van **16-05-2024**

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van **01-01-2023** tot **31-01-2024**

het vorig boekjaar van de jaarrekening van **01-01-2022** tot **31-12-2022**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet⁵ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **16**

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: 6.1.1, 6.1.3, 6.2, 6.5, 7.1, 7.2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

CHRISTIAN TEUNISSEN**bestuurder**

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

FREDERIK SNAUWAERT**bestuurder**

1 In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.

2 Facultatieve vermelding.

3 Aanvinken van het (de) gepaste vak(ken).

4 Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

5 Schrappen wat niet van toepassing is.

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

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

BALTISSIMMO NV 0866682528

Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Sint-Denijs-Westrem, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 14-12-2018, einde: 18-01-2023

Vertegenwoordigd door:

1 JANSSENS MARC

Latemstraat 147 9830 Sint-Martens-Latem België

PROMIRIS MANAGEMENT SERVICES NV 0668737202

Chaussée de Bruxelles 135, bus A, 1310 La Hulpe, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 29-11-2021, einde: 18-01-2023

Vertegenwoordigd door:

1 DE LAET CEDRIC

Rue Célestin Cherpion 29 1390 Grez-Doiceau België

ASSETS INVEST BV 0479232755

Schoonzichtstraat 6, 9051 Sint-Denijs-Westrem, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 27-06-2022, einde: 18-01-2023

Vertegenwoordigd door:

1 DE WITTE ALEX

Schoonzichtstraat 6 9051 Sint-Denijs-Westrem België

TEUNISSEN CHRISTIAN

FRANKRIJKLEI 64-68, 2000 Antwerpen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 18-01-2023, einde: 31-01-2024

SNAUWAERT FREDERIK

FRANKRIJKLEI 64-68, 2000 Antwerpen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 18-01-2023, einde: 31-01-2024

WOLKONSKY CYRIL

Gabriellestraat 114, 1180 Uccle, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 29-11-2021, einde: 18-01-2023

BALCAEN FILIEP

Jacquetbosstraat 52, 8587 Spiere-Helkijn, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 14-12-2018, einde: 18-01-2023

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

PRICEWATERHOUSECOOPERS BEDRIJFSREVISOREN BV 0429.501.944

Culligemlaan 5, 1831 Diegem, België

Lidmaatschapsnummer: B00009

Mandaat: Commissaris, begin: 01-01-2023, einde: 31-01-2024

Vertegenwoordigd door:

1 BOCKAERT JEROEN

Cullegemlaan 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 artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

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

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde 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 accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

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

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>21.933.949</u>	<u>20.839.492</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	21.933.949	20.839.492
Terreinen en gebouwen		22	21.933.949	20.839.492
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		
Financiële vaste activa	6.1.3	28		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>66.867</u>	<u>245.690</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Vorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41		
Handelsvorderingen		40		
Overige vorderingen		41		
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	51.755	245.690
Overlopende rekeningen		490/1	15.112	
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	22.000.816	21.085.181

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
		10/15	<u>-1.117.876</u>	<u>-572.344</u>
Inbreng				
		10/11	60.000	60.000
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	60.000	60.000
Herwaarderingsmeerwaarden				
		12	1.091.940	
Reserves				
		13		
Onbeschikbare reserves				
		130/1		
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves				
		132		
Beschikbare reserves				
		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-2.269.816	-632.344
Kapitaalsubsidies				
		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief 6				
		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN				
		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten				
		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
Uitgestelde belastingen				
		168		

6 Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	<u>23.118.692</u>	<u>21.657.525</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	21.566.951	
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	21.566.951	
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	1.430.835	21.643.694
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		20.074.450
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	578.243	1.508.295
Leveranciers		440/4	578.243	1.508.295
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45		
Belastingen		450/3		
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	852.592	60.950
Overlopende rekeningen		492/3	120.906	13.831
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	22.000.816	21.085.181

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge	(+)/(-)	9900	397.123	18.975
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet*		70	846.213	
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen*		60/61	646.051	
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	6.4 62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	556.641	155.899
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	1.518	1.009
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	<u>-161.036</u>	<u>-137.933</u>
Financiële opbrengsten				
		6.4 75/76B		
Recurrente financiële opbrengsten		75		
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten				
		6.4 65/66B	1.476.436	202.236
Recurrente financiële kosten		65	1.476.436	202.236
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	<u>-1.637.472</u>	<u>-340.169</u>
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	67/77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	<u>-1.637.472</u>	<u>-340.169</u>
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	<u>-1.637.472</u>	<u>-340.169</u>

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-2.269.816	-632.344
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	-1.637.472	-340.169
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-632.344	-292.175
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)	-2.269.816	-632.344
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199P	xxxxxxxxxxxxxxx	20.995.391
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	559.158	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8189		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	21.554.549	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
Mutaties tijdens het boekjaar	8259P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Geboekt	8219	1.091.940	
Verworven van derden	8229		
Afgeboekt	8239		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8249		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259	1.091.940	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
Mutaties tijdens het boekjaar	8329P	xxxxxxxxxxxxxxx	155.899
Geboekt	8279	556.641	
Teruggenomen	8289		
Verworven van derden	8299		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8319		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329	712.540	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22/27)	<u>21.933.949</u>	

STAAT VAN DE SCHULDEN

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	21.566.951
GEWAARBORGDE SCHULDEN <i>(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)</i>		
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden		
Financiële schulden	8921	
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	891	
Overige leningen	901	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	
Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap		
Financiële schulden	8922	
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	892	
Overige leningen	902	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	
Overige schulden	9052	
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap	9062	

RESULTATEN

PERSONEEL

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

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

Niet-recurrente opbrengsten

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Niet-recurrente kosten

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

FINANCIËLE RESULTATEN

Geactiveerde interesten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087		
76		
(76A)		
(76B)		
66		
(66A)		
(66B)		
6502		178.877

**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
VENNOOTSCHAP 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

Voor naamste 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)

vergoeding commissaris

Boekjaar
3.623

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

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 moeder vennootschap(en) en de aanduiding of deze moeder vennootschap(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)*:

XIOR STUDENT HOUSING**Frankrijklei 64-68****2000 Antwerpen, België****0547.972.794****Consoliderende moederonderneming - Grootste geheel**

Indien de moeder vennootschap(en) (een) vennootschap(en) 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

Verslag inzake de vaststelling van de waarderingsregels

I. Beginsel

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

II. Bijzondere regels

1. Oprichtingskosten

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen.

2. Materiële vaste activa

Gebouwen: Lineair afschrijvingspercentage bedraagt 3,03% en 5,00%

Meubilair: Lineair afschrijvingspercentage bedraagt 20,00%

3. Vorderingen op ten hoogste een jaar

Deze vorderingen worden geboekt tegen hun nominale waarde.

Er worden waardeverminderingen op toegepast indien voor het geheel of een gedeelte van de vorderingen onzekerheid bestaat over de betaling

ervan op de vervalddag, evenals wanneer hun realisatiewaarde op de datum van de jaarafsluiting lager is dan hun nominale waarde.

Krachtens de

voorgaande regel worden integrale waardeverminderingen geboekt op vorderingen jegens cliënten waarvan de kredietwaardigheid ondermijnd is, op

betwiste vorderingen en op vorderingen die met abnormale vertraging voldaan worden.

4. Liquide middelen

Deze middelen worden geboekt tegen hun nominale waarde.

Er worden waardeverminderingen op toegepast indien hun realisatiewaarde op de datum van de jaarafsluiting lager is dan hun nominale waarde.

Bijkomende waardeverminderingen worden geboekt volgens dezelfde modaliteiten als voor de geldbeleggingen.

5. Overlopende rekeningen

De over te dragen kosten worden pro rata temporis gewaardeerd, zodanig dat de rekeningen van elk boekjaar de kosten bevatten die werkelijk

betrekkend hebben op dit boekjaar.

6. Schulden op ten hoogste een jaar

Deze schulden worden geboekt tegen hun nominale waarde.

7. Overlopende rekeningen

De toe te rekenen kosten worden gewaardeerd overeenkomstig hetgeen hoger bepaald is voor de overeenstemmende rubriek van het actief.

8. Andere niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

9. De vennootschap werd op 31 januari 2024 gefuseerd met Xior Student Housing NV. Bijgevolg werd het vastgoed aan kosten koper waarde opgenomen in de fusiejaarrekening. Hierdoor is er een meerwaarde van 1.091KEUR via EV geboekt en er is geen exit taks verplichting.

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Beslissing betreffende artikel 3, 6° van het Wetboek Vennootschappen

De bestuurders nemen akte van artikel 3:6, 6° van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen. Uit de balans per 31/01/2024 blijkt een overgedragen verlies van 2.269.815,84 EUR, zodat artikel 5:153 WVV met betrekking tot alarmbelprocedure van toepassing is.

De raad van bestuur beslist de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit te behouden om volgende redenen:

- de vennootschap heeft nog steeds toegang tot voldoende liquide middelen;
- de vennootschap is er tot op heden steeds in geslaagd aan haar betalingsverplichtingen te voldoen;
- de vennootschap vertoont momenteel een negatief eigen vermogen, maar beschikt over latente meerwaardes op haar vastgoed die naar verwachting voldoende zullen zijn om dit tekort te compenseren.

De vennootschap werd op 31 januari 2024 gefuseerd met Xior Student Housing NV. Bijgevolg werd het vastgoed aan kosten koper waarde opgenomen in de fusiejaarrekening. De continuïteit van de vennootschap komt vervolgens ook niet in gedrang.

XIOR NAMEN

Besloten vennootschap
Frankrijklei 64-68
2000 Antwerpen
RPR Antwerpen
Ondernemingsnummer 0715.886.823

De “*Vennootschap*”

VERSLAG VAN HET BESTUURSORGAAN

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 2023 tot en met 31 januari 2024.

De jaarrekening werd opgesteld conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Op 31 januari 2024 hebben de bestuurders van de overnemende vennootschap, met name Xior Student Housing NV, beslist tot een opslorping van de Vennootschap 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 de Vennootschap 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 de Vennootschap vanaf 31 januari 2024 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 geen provisie voor exit taks aangelegd vermits er voldoende fiscale verrekenbare verliezen zijn.

I. COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

Het balanstotaal bedraagt 22.001 KEUR. Er werd gedurende het boekjaar een verlies voor belasting gerealiseerd ten belope van 1.637 KEUR. Het resultaat van het boekjaar is negatief en bedraagt 1.637 KEUR. Het eigen vermogen van de vennootschap is negatief en bedraagt 1.118 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 2.270 KEUR bedragen.

II. VERANTWOORDING VAN DE WAARDERINGSREGELS

Aangezien uit de balans afgesloten op 31 januari 2024 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 31 januari 2024 gefuseerd met Xior Student Housing NV. Bijgevolg werd het vastgoed aan kosten koper waarde opgenomen in de fusiejaarrekening. Een herwaardering van 1.091 KEUR werd hiervoor geboekt. Op deze meerwaarde dient exit taks betaald te worden, tenzij er verrekenbare verliezen zijn. Er werd geen provisie voor exit taks opgezet aangezien er voldoende verrekenbare verliezen waren.

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.

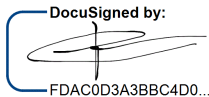
IV. SLOTBEMERKINGEN

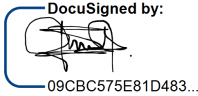
Wij verzoeken u kwijting te verlenen aan de bestuurders voor de aansprakelijkheid opgelopen in de officiële uitoefening van hun mandaat.

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, 31 januari 2024

Het bestuursorgaan,


FDAC0D3A3BBC4D0...
Christian Teunissen
Bestuurder


09CBC575E81D483...
Frederik Snauwaert
Bestuurder

**BIJZONDER VERSLAG VAN HET BESTUURSORGAAN VAN DE VENNOOTSCHAP DE
DATO 31 JANUARI 2024**

1. SAMENSTELLING BESTUURSORGAAN

Het bestuursorgaan is als volgt samengesteld:

- Christian Teunissen als bestuurder;
- Frederik Snauwaert als bestuurder

2. AGENDA

1. Toepassing alarmbelprocedure overeenkomstig artikel 5:153 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

3. BESLUITEN

1/ TOEPASSING ALARMBELPROCEDURE OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 5:153 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

Het bestuursorgaan van de Vennootschap heeft vastgesteld dat de Vennootschap zich in een situatie bevindt die de toepassing van artikel 5:153 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vereist.

Overeenkomstig artikel 5:153 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen moet het bestuursorgaan een algemene vergadering bijeenroepen wanneer het netto-actief van de Vennootschap negatief of dreigt negatief te worden. De algemene vergadering moet vervolgens beraadslagen en besluiten over de ontbinding van de Vennootschap of over de in de agenda aangekondigde maatregelen om de continuïteit van de Vennootschap te vrijwaren.


Het bestuursorgaan verwijst naar de fusie die op heden gepland staat (31/01/2024) met de (beursgenoteerde) moedervenootschap Xior Student Housing NV. Door voormelde fusie zal de Vennootschap ophouden te bestaan.

*

*

*

HANDTEKENING

DocuSigned by:

FDAC0D3A3BBC4D0...

Naam: Christian Teunissen
Functie: Bestuurder

DocuSigned by:

09CBC575E81D483...

Naam: Frederik Snauwaert
Functie: Bestuurder