



## **RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE XIOR STUDENT HOUSING SA SUR LES COMPTES ANNUELS DE CITY'ZEN SRL POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 AOÛT 2023**

---

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de City'Zen SRL (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Ce tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 15 juin 2022, conformément à la proposition des administrateurs. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 août 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant 2 exercices consécutifs.

### **Rapport sur les comptes annuels**

#### **Opinion avec réserve**

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 août 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice de 8 mois clos à cette date et l'annexe. Ces comptes annuels font état d'un total du bilan qui s'élève à EUR 2.026.824 et d'un compte de résultats qui se solde par une perte de l'exercice de EUR 28.408.

A notre avis, sous réserve de l'incidence éventuelle du point décrit dans la section "Fondement de l'opinion avec réserve", les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière des actifs et des passifs de la Société au 31 août 2023, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

#### **Fondement de l'opinion avec réserve**

Notre opinion sur l'exercice précédent clos le 31 décembre 2022 comportait une réserve quant au résultat de l'exercice en raison du fait que nous n'avions pas été en mesure d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant les soldes d'ouverture des comptes débiteurs et créditeurs de la Société au 1er janvier 2022. Étant donné que ces éléments du bilan pouvaient affecter la césure des charges et des produits, et par conséquent le compte de résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022, nous n'avions pas pu déterminer si des ajustements du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022 auraient pu s'avérer nécessaires.

Notre opinion sur les comptes annuels de l'exercice audité est modifiée du fait de l'impact possible de cet point sur la comparabilité des chiffres de l'exercice audité avec les chiffres correspondants de l'exercice 2022 relatifs au compte de résultat, mais sans impact sur le résultat ou les capitaux propres de l'exercice clos le 31 août 2023.



Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « *Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu des administrateurs et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion avec réserve.

### **Responsabilités des administrateurs relatives à l'établissement des comptes annuels**

Les administrateurs sont responsables de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe aux administrateurs d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si les administrateurs ont l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### **Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire comprenant notre opinion. Une assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permette de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle le conseil d'administration les administrateurs ont mené ou mèneront les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par les administrateurs du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Nous définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par les administrateurs, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par les administrateurs du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si ces derniers reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons aux administrateurs notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

### **Autres obligations légales et réglementaires**

#### **Responsabilités du conseil des administrateurs**

Les administrateurs sont responsables de la préparation et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

### **Responsabilités du commissaire**

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et le respect des statuts et de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### **Aspects relatifs au rapport de gestion**

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, à l'exception de l'incidence du point décrit dans la section « Fondement de l'opinion avec réserve », nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice, et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

### **Mentions relatives à l'indépendance**

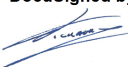
Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

### **Autres mentions**

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, et à l'exception de l'incidence des éléments repris dans la section « Fondement de l'opinion avec réserve », la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- La section « Fondement de l'opinion avec réserve » décrit les circonstances qui constituent un cas de non-respect du référentiel comptable applicable en Belgique. Nous n'avons pas à vous signaler d'autres opérations conclues ou de décisions prises en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

Diegem, le 15 avril 2024

Le commissaire  
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL  
représentée par

DocuSigned by:  
  
BE79946D8858484...  
Jeroen Bockaert  
Réviseur d'Entreprises

\*Agissant au nom de Jeroen Bockaert BV

**COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES DOCUMENTS  
À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS  
ET DES ASSOCIATIONS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**DÉNOMINATION **CITY'ZEN**Forme juridique<sup>1</sup> : **Société à responsabilité limitée**Adresse: **Oudergemlaan**N°: **275**Code postal: **1040**Commune: **Etterbeek**Pays: **Belgique**Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de **Bruxelles, francophone**Adresse Internet<sup>2</sup> :Adresse e-mail<sup>2</sup> :

Numéro d'entreprise

**0540.888.133**DATE **4/04/2023** de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.Ce dépôt concerne<sup>3</sup> : les COMPTES ANNUELS en **EUROS**<sup>4</sup> approuvés par l'assemblée générale du **16/05/2024** les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

**1/01/2023**

au

**31/08/2023**

l'exercice précédent des comptes annuels du

**1/01/2022**

au

**31/12/2022**Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ne sont pas<sup>5</sup> identiques à ceux publiés antérieurement.Nombre total de pages déposées: **16**

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

objet: 6.1.1, 6.1.3, 6.2, 6.5, 6.9, 7.1, 7.2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Signature  
(nom et qualité)**Christian Teunissen****Bestuurder**Signature  
(nom et qualité)**Frederik Snauwaert****Bestuurder**

1 Le cas échéant, la mention "en liquidation" est ajoutée à la forme juridique.

2 Mention facultative.

3 Cocher les cases ad-hoc.

4 Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

5 Biffer la mention inutile.

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES  
ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE  
VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

**TEUNISSEN CHRISTIAN**

FRANKRIJKLEI 64-68, 2000 Antwerpen, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 13/04/2022

**SNAUWAERT FREDERIK**

FRANKRIJKLEI 64-68, 2000 Antwerpen, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 13/04/2022

**PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren SRL 0429.501.944**

Culliganlaan 5, 1831 Diegem, Belgique

Numéro de membre: B00009

Mandat: Commissaire, début: 15/06/2022, fin: 31/08/2023

Représenté par:

1. BOCKAERT JEROEN

Culliganlaan 5 1831 Diegem Belgique

, Numéro de membre : A02315

**DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels ~~ont~~ / n'ont pas \* été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société\*\*,
- B. L'établissement des comptes annuels \*\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

\* Biffer la mention inutile.

\*\* Mention facultative.

## COMPTES ANNUELS

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<u>1.978.089</u>	<u>1.474.769</u>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	1.978.089	1.474.769
Terrains et constructions		22	1.978.089	1.474.769
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<u>48.735</u>	<u>35.978</u>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	8.000	
Créances commerciales		40		
Autres créances		41	8.000	
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	9.745	34.922
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	30.990	1.056
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	2.026.824	1.510.747



	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
		10/15	<u>71.137</u>	<u>99.545</u>
<b>Apport</b>		10/11	6.200	6.200
Disponible		110		
Indisponible		111	6.200	6.200
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12		
<b>Réserves</b>		13		
Réserves indisponibles		130/1		
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	64.937	93.345
<b>Subsides en capital</b>		15		
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>	<sup>7</sup>	19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
<b>Impôts différés</b>		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<u>1.955.687</u>	<u>1.411.202</u>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17	1.385.783	1.350.073
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	1.385.783	1.350.073
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	533.862	56.215
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	2.865	21.899
Fournisseurs		440/4	2.865	21.899
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		13.120
Impôts		450/3		13.120
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	530.997	21.196
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	36.042	4.914
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	2.026.824	1.510.747

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute	(+)/(-)	9900	27.545	115.213
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires*		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers*		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	6.4 62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	25.687	44.948
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	32.165	
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<u>-30.307</u>	<u>70.265</u>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B		
Produits financiers récurrents		75		
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	-1.917	31.997
Charges financières récurrentes		65	-1.917	31.997
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<u>-28.390</u>	<u>38.268</u>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	67/77	18	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904	<u>-28.408</u>	<u>38.268</u>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	9905	<u>-28.408</u>	<u>38.268</u>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	64.937	93.345
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	-28.408	38.268
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	93.345	55.077
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-)	(14)	64.937	93.345
<b>Intervention des associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.841.533
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	529.007	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	2.370.540	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329P	xxxxxxxxxxxxxxx	366.764
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	25.687	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8319		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329	392.451	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22/27)	<u>1.978.089</u>	

**ETAT DES DETTES****VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE****Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

(42)

**Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir**

8912

**Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir**

8913

1.385.783

**DETTES GARANTIES** (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

Dettes financières

8921

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

891

Autres emprunts

901

Dettes commerciales

8981

Fournisseurs

8991

Effets à payer

9001

Acomptes sur commandes

9011

Dettes salariales et sociales

9021

Autres dettes

9051

**Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

9061

**Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société**

Dettes financières

8922

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

892

Autres emprunts

902

Dettes commerciales

8982

Fournisseurs

8992

Effets à payer

9002

Acomptes sur commandes

9012

Dettes fiscales, salariales et sociales

9022

Impôts

9032

Rémunérations et charges sociales

9042

Autres dettes

9052

**Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société**

9062

**RÉSULTATS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL</b>			
<b>Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel</b>			
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087		
<b>PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE</b>			
<b>Produits non récurrents</b>	76		
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)		
Produits financiers non récurrents	(76B)		
<b>Charges non récurrentes</b>	66		
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)		
Charges financières non récurrentes	(66B)		
<b>RÉSULTATS FINANCIERS</b>			
<b>Intérêts portés à l'actif</b>	6502	45.008	29.446

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES, LES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

**ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES**

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

**LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES**

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

**LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**

Honoraire Commissaire

Exercice
3.623

**TRANSACTIONS CONCLUES, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN DEHORS DES CONDITIONS DE MARCHÉ NORMALES**

Avec des personnes détenant une participation dans la société

Nature des transactions

Avec des entreprises dans lesquelles la société détient une participation

Nature des transactions

Avec des membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de la société

Nature des transactions

Exercice



**DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS****INFORMATIONS À COMPLÉTER PAR LA SOCIÉTÉ SI ELLE EST FILIALE OU FILIALE COMMUNE**

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une société de droit belge, numéro d'entreprise de la (des) société(s) mère(s) et indication si cette (ces) société(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation\*:

**XIOR STUDENT HOUSING NV**

**FRANKRIJKLEI 64-68**

**2000 Antwerpen, Belgique**

**0547.972.794**

**La société mère établit et publie des comptes consolidés pour l'ensemble le plus grand**

Si la (les) société(s) mère(s) est (sont) de droit étranger, lieu où les comptes consolidés dont question ci-avant peuvent être obtenus\*:

---

\* Si les comptes de la société sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés pour l'ensemble le plus petit de sociétés dont la société fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

## RÈGLES D'ÉVALUATION

Rapport sur l'adoption des règles d'évaluation

### I. Principe

Les règles d'évaluation sont établies conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

Dans un souci d'image fidèle, il est dérogé aux règles d'évaluation fixées par cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants :

La capitalisation des intérêts déroge au principe selon lequel les charges financières doivent être comptabilisées en résultat au cours de l'exercice auquel elles se rapportent. L'entreprise a choisi d'inclure les intérêts intercalaires dans le coût de production des immobilisations

corporelles, de sorte que ces intérêts font partie intégrante du coût d'acquisition des immobilisations concernées.

Ces écarts sont comptabilisés comme suit :

L'AR du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés prévoit la possibilité d'inclure les coûts liés aux capitaux empruntés pour financer les immobilisations incorporelles et corporelles, les stocks et les commandes en cours dans la valeur d'acquisition de ces actifs.

### II. Règles particulières

#### 1. Frais d'établissement

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge.

#### 2. Immobilisations corporelles

Aucune immobilisation corporelle n'a été réévaluée au cours de l'exercice ; si tel est le cas, cette réévaluation est comptabilisée comme suit :

#### 3. Amortissements comptabilisés au cours de l'exercice :

Bâtiments : les taux d'amortissement linéaire sont de 3,33% et 10,00%.

Mobilier : taux d'amortissement linéaire de 20,00 %.

#### 4. Créances à un an au plus

Ces créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Des réductions de valeur leur sont appliquées si, pour tout ou partie des créances, il existe une incertitude quant à leur paiement à l'échéance

à l'échéance, ainsi que lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur nominale. En application de la règle

règle précédente, des dépréciations intégrales sont constatées sur les créances vis-à-vis de clients dont la solvabilité est mise en cause, sur

les créances litigieuses et sur les créances à l'égard de tiers.

créances litigieuses et sur les créances payées avec des retards anormaux.

#### 5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ces fonds sont enregistrés à leur valeur nominale.

Ils sont dépréciés si leur valeur de réalisation en fin d'exercice est inférieure à leur valeur nominale.

Les réductions de valeur supplémentaires sont comptabilisées selon les mêmes procédures que pour les placements de trésorerie.

#### 6. Charges à payer et produits à reporter

Les comptes de régularisation sont évalués pro rata temporis, de telle sorte que les comptes de chaque exercice contiennent les charges qui se

rappellent effectivement à cet exercice.

qui se rapportent effectivement à cet exercice.

#### 7. Dettes à un an au plus

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

#### 8. Comptes de régularisation

Les charges à payer sont évaluées en fonction de ce qui est déterminé de plus élevé pour le poste d'actif correspondant.

**STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES**

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège pour les personnes morales) et, pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
<b>XIOR STUDENT HOUSING SA</b> FRANKRIJKLEI 64-68 2000 Antwerpen Belgique 0547.972.794	ACTIONS	0	100	100,00

**AUTRES DOCUMENTS**

*(à spécifier par la société)*

La société a fusionné avec Xior Student Housing NV le 31 août 2023.  
En conséquence, la propriété est évalué aux valeur "frais de l'acheteur" dans les comptes annuels de fusion.  
Il n'y a pas de plus-value ou moins-value et il n'y a pas d' exit tax.

**CITY'ZEN**

Société à responsabilité limitée  
Avenue d'Auderghem 275  
1040 Etterbeek  
RPM Bruxelles  
Numéro d'entreprise 0540.888.133

La "**Société**"

**Procès-verbal de l'organe d'administration**

Chers actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous faire rapport, conformément à l'article 3:6 du Code des sociétés et des associations, sur l'exercice de notre mandat pour l'exercice financier du 1er janvier 2023 au 31 août 2023.

Les états financiers ont été préparés conformément au Code des sociétés et des associations.

Le 31 août 2023, les administrateurs de la société acquéreuse, à savoir Xior Student Housing NV, ont décidé d'absorber la Société par une fusion par absorption.

La transaction a été effectuée sans aucune rétroactivité comptable et fiscale, et prend donc effet à des fins comptables et fiscales le jour de sa réalisation juridique.

En conséquence, aucune opération effectuée par la Société concernant les biens acquis par Xior Student Housing NV dans le cadre de la transaction, dans la période précédant la réalisation juridique de la transaction, ne sera réputée avoir été effectuée à des fins comptables et fiscales au nom et pour le compte de Xior Student Housing NV.

Suite à cette fusion, la Société cessera d'exister avec effet au 31 août 2023.

Compte tenu de cette fusion, aucune plus-value ou moins-value (différence entre la valeur comptable et le coût de la valeur de l'immeuble) n'a été exprimée sur l'immeuble.

**I. COMMENTAIRES SUR LES ÉTATS FINANCIERS**

Le total du bilan s'élève à 2.027 KEUR. Une perte avant impôts de 28 KEUR a été réalisée au cours de l'exercice. Le résultat de l'exercice est négatif et s'élève à 28 KEUR. Les fonds propres de la société sont positifs et s'élèvent à 71 KEUR. Les administrateurs proposent d'affecter la perte au bénéfice reporté qui, après compensation, s'élève à 65 KEUR.

**II. JUSTIFICATION DES RÈGLES D'ÉVALUATION**

Le bilan montre une position de fonds propres de 71 KEUR.

La société a été fusionnée avec Xior Student Housing NV le 31 août 2023.

L'évolution future des unités louées et la poursuite de l'intégration au sein du groupe Xior sont estimées positives, de sorte que la direction estime que les attentes en matière de résultats pour les années à venir sont positives.

### III. AUTRES INFORMATIONS

Nous déclarons qu'à l'exception de la fusion, aucun événement significatif affectant le patrimoine et les résultats de la société n'est survenu après la date de clôture du bilan.

La société n'est pas impliquée dans des activités de recherche et de développement.

Aucune action propre n'a été achetée.

La société n'a pas de filiales.

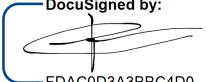
### IV. REMARQUES FINALES

Nous vous demandons de donner décharge aux administrateurs de toute responsabilité engagée dans l'exercice officiel de leurs fonctions.

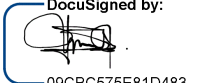
Nous pensons vous avoir donné une image claire de l'exécution de notre mandat au cours de l'exercice écoulé et nous remercions les actionnaires de leur confiance.

Anvers, le 31 août 2023

L'organe d'administration,

  
FDAC0D3A3BBC4D0...

Christian Teunissen  
Administrateur

  
09CBC575E81D483...

Frederik Snauwaert  
Administrateur