

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

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)**

Naam : **Invest Drève St Pierre**  
Rechtsvorm : Naamloze vennootschap  
Adres : Frankrijklei Nr : 64-68 Bus :  
Postnummer : 2000 Gemeente : Antwerpen  
Land : België  
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Nederlandstalige  
Internetadres :  
E-mailadres :

Ondernemingsnummer

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

Deze neerlegging betreft :

de JAARREKENING in  goedgekeurd door de algemene vergadering van

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van  tot

het vorige boekjaar van de jaarrekening van  tot

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

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

VKT-kap 6.1.3, VKT-kap 6.2, VKT-kap 6.4, VKT-kap 6.5, VKT-kap 7, VKT-kap 9, VKT-kap 10, VKT-kap 12, VKT-kap 13, VKT-kap 14, VKT-kap 15, VKT-kap 16, VKT-kap 17

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

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISEN**

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

**THEUNISSEN CHRISTIAN**

DE ZEVENSTER 35

2970 Schilde

BELGIË

Begin van het mandaat : 2020-10-12

Einde van het mandaat : 2024-04-29

Gedelegeerd bestuurder

**SNAUWAERT FREDERIK**

DIKSMULDESTRAAT 33 31

8300 Knokke-Heist

BELGIË

Begin van het mandaat : 2020-10-12

Einde van het mandaat : 2024-04-29

Bestuurder

**Pricewaterhouse Cooper Bedrijfsrevisoren (B00009)**

0429501944

Culliganlaan 5

1831 Diegem

BELGIË

Begin van het mandaat : 2020-12-07

Einde van het mandaat : 2023-06-26

Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

BOCKAERT JEROEN (A02315)

Culliganlaan 5

1831 Diegem

BELGIË

## 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 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.

(\* Facultatieve vermelding.)

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

<b>JAARREKENING</b>
---------------------

**BALANS NA WINSTVERDELING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>		20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b><u>22.296.840</u></b>	<b><u>15.111.017</u></b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.1.1	21		<b>0</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	6.1.2	22/27	<b><u>22.296.840</u></b>	<b><u>15.111.017</u></b>
Terreinen en gebouwen		22	20.827.125	6.767.189
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24	856.715	
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	613.000	8.343.828
<b>Financiële vaste activa</b>	6.1.3	28		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>769.107</u></b>	<b><u>130.758</u></b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b><u>505.655</u></b>	
Handelsvorderingen		40	8.186	
Overige vorderingen		41	497.468	
<b>Geldbeleggingen</b>		50/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b><u>263.083</u></b>	<b><u>130.305</u></b>
<b>Overlopende rekeningen</b>		490/1	<b><u>369</u></b>	<b><u>454</u></b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b><u>23.065.947</u></b>	<b><u>15.241.775</u></b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
<b>Inbreng</b>		10/15	<b>-205.310</b>	<b>43.227</b>
Kapitaal		10/11	<b>61.500</b>	<b>61.500</b>
Geplaatst kapitaal		10	61.500	61.500
Niet-opgevraagd kapitaal		100	61.500	61.500
Buiten kapitaal		101		
Uitgiftepremies		11		
Andere		1100/10		
		1109/19		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>		12		
<b>Reserves</b>		13		
Onbeschikbare reserves		130/1		
Wettelijke reserve		130		
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Andere		1319		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	<b>-266.810</b>	<b>-18.273</b>
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>				
<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		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b><u>23.271.257</u></b>	<b><u>15.198.549</u></b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.3	17	<b>22.841.038</b>	<b>14.761.560</b>
Financiële schulden		170/4		14.761.560
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3		
Overige leningen		174/0		14.761.560
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	22.841.038	
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.3	42/48	<b>421.268</b>	<b>434.350</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	290.363	
Leveranciers		440/4	290.363	
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	11.693	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45		84.350
Belastingen		450/3		84.350
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	119.212	350.000
<b>Overlopende rekeningen</b>		492/3	<b>8.951</b>	<b>2.638</b>
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>23.065.947</b>	<b>15.241.775</b>

**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge (+)/(-)		9900	384.004	-15.761
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61	167.040	15.761
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)		62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	453.613	1.266
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	722	1.238
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)</b>		9901	<b>-70.331</b>	<b>-18.265</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	6.4	75/76B		
Recurrente financiële opbrengsten		75		
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
<b>Financiële kosten</b>	6.4	65/66B	<b>178.206</b>	<b>8</b>
Recurrente financiële kosten		65	178.206	8
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)</b>		9903	<b>-248.537</b>	<b>-18.273</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat (+)/(-)</b>		67/77		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9904	<b>-248.537</b>	<b>-18.273</b>
<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	<b>-248.537</b>	<b>-18.273</b>

**RESULTAATVERWERKING**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	(+)/(-) 9906	<b>-266.810</b>	<b>-18.273</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-) (9905)	-248.537	-18.273
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-) 14P	-18.273	
<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)	<b>-266.810</b>	<b>-18.273</b>
<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	XXXXXXXXXX	1.266
8029		
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	1.266	
8129P	XXXXXXXXXX	1.266
8079		
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	1.266	
(21)		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8199P	XXXXXXXXXX	15.111.017
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	7.639.436	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8189		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8199	22.750.453	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8259P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8219		
Verworven van derden	8229		
Afgeboekt	8239		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8249		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8259		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8329P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8279	453.613	
Teruggenomen	8289		
Verworven van derden	8299		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8319		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8329	453.613	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(22/27)	22.296.840	

**STAAT VAN DE SCHULDEN**

**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

**22.841.038**

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913

**GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)**

**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

Codes	Boekjaar
(42)	
8912	<b>22.841.038</b>
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

**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**

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

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Codes	Boekjaar
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

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

Boekjaar
3.298

**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 onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)\*:

XIOR STUDENT HOUSING NV  
0547972794  
Frankrijklei 64-68  
2000 Antwerpen  
BELGIË

---

**WAARDERINGSREGELS**

## 1. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen.

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

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

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

## 2. Vaste activa

Oprichtingskosten :

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen.

Materiële vaste activa :

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

Rekening houdende met de fusie met Xior Student Housing NV op 28/02/2023 werd de minderwaarde (verschil tussen de boekwaarde en de waarde kosten koper van het gebouw) op het vastgoed uitgedrukt.

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa Methode Basis NG / G Afschrijvingspercentages

-----  
L (lineaire) NG (niet-geherwaardeerde) Hoofdsom Bijkomende kosten

D (degressieve) G (geherwaardeerde) Min. - Max. Min. - Max

A (andere)

-----  
Gebouwen

Gebouwen L NG 3,00 - 5,00 0,00 - 0,00

Inrichting gebouwen L NG 10,00 - 20,00 0,00 - 0,00

## 3. Passiva

Schulden :

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

## 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 28/02/2023 blijkt een overgedragen verlies van 266.810,05 EUR, zodat artikel 7:228-229 CSA met betrekking tot alarmprocedure van toepassing is.

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

- de vennootschap heeft geen abnormale schulden aan derden ;
- de vennootschap heeft nog steeds toegang tot voldoende liquide middelen
- de vennootschap is re tot op heden steeds in geslaagd aan haar betalingsverplichtingen

De continuïteit van de vennootschap komt vervolgens ook niet in gedrang.

De vennootschap is gefinancierd met een intragroepslening vanwefe de moedermaatschappij. Deze lening is voor een lange termijn verstrekt en de moedermaatschappij zal deze lening dan ook niet opeisen voor terugbetaling.

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

**AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP OP DE DATUM VAN JAARAFSLUITING**

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen overeenkomstig artikel 7:225 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, artikel 14, 4de lid van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen of artikel 5 van het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten.

NAAM van de personen die maatschappelijke rechten van de vennootschap in eigendom hebben, met vermelding van het ADRES (van de zetel, zo het een rechtspersoon betreft) en van het ONDERNEMINGSNUMMER, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft	Aangehouden maatschappelijke rechten			
	Aard	Aantal stemrechten		%
		Verbonden aan effecten	Niet verbonden aan effecten	
<b>XIOR STUDENT HOUSING</b> 0547972794 Frankrijklei 64-68 2000 Antwerpen BELGIË	Klasse A en B	1.000		100



**VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN**



## **VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN INVEST DRÈVE ST PIERRE NV OVER DE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 28 FEBRUARI 2023**

---

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 28 september 2020, overeenkomstig het voorstel van de raad van bestuur. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 28 februari 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

### **Verslag over de jaarrekening**

#### **Oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 28 februari 2023 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar over 14 maanden afgesloten op die datum en de toelichting. Deze jaarrekening vertoont een balans totaal van EUR 23.065.947 en de resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar van EUR 248.537.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 28 februari 2023, 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 raad van bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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

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

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van 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 raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

### **Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening**

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de raad van bestuur de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door de raad van bestuur 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 raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

#### **Overlge door wet- en regelgeving gestelde eisen**

#### **Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur**

De raad van bestuur is verantwoordelijk 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, 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.

### 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 gedaald tot minder dan de helft van het maatschappelijk kapitaal. Wij wensen de aandacht te vestigen op het feit dat de raad van bestuur binnen de wettelijke termijn aan de algemene vergadering der aandeelhouders bijgevolg de vraag van de eventuele ontbinding van de Vennootschap overeenkomstig artikel 7:228 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, heeft voorgelegd en zijn voorstellen heeft gemotiveerd in een bijzonder verslag. Op 28 februari 2023 werd een algemene vergadering bijeengeroepen om over deze voorstellen te delibereren. Wij stellen u daarenboven in kennis van het feit dat de ontbinding zal plaatshebben wanneer zij wordt goedgekeurd door een vierde van de ter algemene vergadering uitgebrachte stemmen.
- Aangezien het netto-actief is gedaald tot beneden EUR 61.500, kan iedere belanghebbende of het openbaar ministerie de ontbinding van de vennootschap voor de rechtbank vorderen.

Diegem, 1 juni 2023

De commissaris  
PwC Bedrijfsrevisoren BV  
Vertegenwoordigd door

DocuSigned by:  
  
BE798480882484...

Jeroen Bockaert  
Bedrijfsrevisor