

Avis du 30/08/2010

SA IMMO-ZENOBE GRAMME

Avenue du Port 12

1080 Bruxelles

RPM 0456 572 664

Information réglementée -AR 14 novembre 2007

Isin-code: BE0003809267

En sa qualité d'émetteur des parts de l'investissement immobilier «ZENOBE GRAMME», la SA IMMO ZENOBE GRAMME publie par la présente son rapport semestriel au 30 juin 2011. Les résultats des comptes semestriels ont été comparés avec les chiffres de la période comparable de 30 juin 2010. Les chiffres semestriels n'ont pas été audités.

Les revenus locatifs du premier semestre se sont inscrits à 1.010.021,43 euros et le solde provisoire du compte de produits et charges atteint 313.827,31 euros.

Nous attirons toutefois l'attention sur le fait que tous les produits et charges ne sont pas uniformément répartis sur l'année, si bien que ce résultat ne peut être automatiquement extrapolé à l'ensemble de l'année. De même, le résultat au 30 juin 2011 ne tient aucun compte de la répartition du solde d'exploitation fixée dans le prospectus.

La diminution des revenus locatifs s'explique principalement par le départ de Deloitte, qui a quitté le bâtiment K (600 m²) du parc Zénobe Gramme. Un nouveau bail a été conclu pour la moitié de la surface libérée. Un locataire a par ailleurs été trouvé pour l'espace vacant dans le bâtiment G (144,76 m²). Ces nouveaux baux ne généreront des revenus locatifs qu'à partir du second semestre 2011.

Les administrateurs de la SA IMMO ZENOBE GRAMME, déclarent qu'à leur connaissance :

- Les états financiers abrégés, établis conformément aux normes applicables aux comptes annuels, donnent une image fidèle du capital, de la situation financière et des résultats de l'émetteur.
- Le rapport annuel intermédiaire fournit un aperçu fidèle des principaux événements qui se sont produits au cours des six premiers mois de l'exercice, ainsi que de leur impact sur les états financiers. Il fournit également une description des principaux risques et incertitudes pour le reste de l'exercice.

Kim Creten
Administrateur

Hubert De Peuter
Administrateur

Bea De Wolf
Administrateur

Carine Van Bever
Administrateur

Dirk Mampaey
Président

BALANS EN RESULTATENREKENING EUR PER 06/2011

Immo Zenobe Gramme

<u>OPRICHT.KOST, V.A., VORDER.>1JR</u>	15.023.492,96	15.868.082,66
200000 Oprichtingskosten	2.830,94	2.830,94
200900 Geb. afschr. Opricht.-kap.verh	-2.830,94	-2.830,94
 IMMATERIELE VASTE ACTIVA	 292.416,81	 413.416,82
210100 Kosten vastgoedcertificaat	1.210.000,00	1.210.000,00
210109 Afsch. kosten vastgoedcertif.	-917.583,19	-796.583,18
 TERREINEN EN GEBOUWEN	 14.731.076,15	 15.454.665,84
220005 Parkings & Beplanting	45.299,11	45.299,11
220006 Geb.afschr parkings & bepl.	-11.124,62	-9.614,65
220010 Zénobe Gramme Luik grond	2.644.574,16	2.644.574,16
220110 Zénobe Gramme Gebouw B	1.218.081,82	1.218.081,82
220115 Gebouw B herw. meerwaarden	515.043,73	515.043,73
220116 Geb.afschr meerwaarde B	-170.446,56	-148.214,40
220119 Geb.afschr.gebouw B	-697.964,19	-664.408,22
220120 Zénobe Gramme Gebouw C	1.194.592,92	1.194.592,92
220125 Gebouw C herw.meerwaarde	593.932,13	593.932,13
220126 Geb.afschr.meerwaarde C	-196.553,40	-170.916,00
220129 Geb.afschr.gebouw C	-684.505,11	-651.596,21
220130 Zénobe Gramme Gebouw D	1.183.139,45	1.183.139,45
220135 Gebouw D herw. meerwaarde	568.129,59	568.129,59
220136 Geb.afschr.meerwaarde D	-188.013,96	-163.490,40
220139 Geb.afschr.gebouw D	-677.942,10	-645.348,73
220140 Zénobe Gramme Gebouw L	1.328.852,13	1.328.852,13
220145 Gebouw L herw.meerwaarde	538.749,43	538.749,43
220146 Geb.afschr.meerwaarde L	-178.291,40	-155.036,00
220149 Geb.afschr. gebouw L	-761.436,00	-724.828,50
220150 Zénobe Gramme Gebouw E	1.421.258,80	1.421.258,80
220155 Gebouw E herw.meerwaarde	500.275,75	500.275,75
220156 Geb.afschr. meerwaarde E	-158.708,28	-138.007,20
220159 Geb.afschr. gebouw E	-776.909,12	-737.857,63
220160 Zénobe Gramme Gebouw J	1.401.805,80	1.401.805,80
220165 Gebouw J herw.meerwaarde	421.314,55	421.314,55
220166 Geb.afschr.meerwaarde J	-128.347,36	-111.606,40
220169 Geb.afschr.gebouw J	-727.775,00	-689.258,96
220170 Zénobe Gramme Gebouw K	1.374.066,20	1.374.066,20
220175 Gebouw K herw.meerwaarde	442.890,51	442.890,51
220176 Geb.afschr.meerwaarde K	-134.919,84	-117.321,60
220179 Geb.afschr. gebouw K	-713.378,75	-675.625,18
220180 Zénobe Gramme Gebouw I	1.724.935,04	1.724.935,04
220181 Zénobe Gramme kosten geb. I	507.282,72	507.282,72
220185 Gebouw I herw.meerwaarde	610.579,79	610.579,79
220186 Geb.afschr.meerwaarde I	-178.895,84	-155.561,60
220188 Geb.afschr. kosten geb.I	-507.282,72	-507.282,72
220189 Geb.afschr. gebouw I	-661.225,07	-603.727,24
220190 Zénobe Gramme Gebouw F	1.144.201,75	1.144.201,75
220191 Zénobe Gramme kost geb. F	243.876,84	243.876,84
220195 Gebouw F herw.meerwaarde	274.722,29	274.722,29
220196 Geb.afschr.meerwaarde F	-77.529,04	-67.416,56
220198 Geb.afschr.kost geb. F	-243.876,84	-231.683,01
220199 Geb.afschr. gebouw F	-400.470,64	-362.330,58
220200 Zénobe Gramme Gebouw H	1.621.358,50	1.621.358,50
220201 Zénobe Gramme kosten geb. H	344.685,28	344.685,28

BALANS EN RESULTATENREKENING EUR PER 06/2011**Immo Zenobe Gramme**

220205	Gebouw H herw.meerwaarde	416.762,16	416.762,16
220206	Geb.afschr. meerwaarde H	-113.437,84	-98.641,60
220208	Geb.afschr.kosten gebouw H	-327.451,05	-292.982,52
220209	Geb.afschr.gebouw H	-513.430,14	-459.384,86
220210	Zénobe Gramme Gebouw G	2.127.886,57	2.127.886,57
220215	Gebouw G herw.meerwaarde	145.768,39	145.768,39
220216	Geb.afschr. meerwaarde G	-37.459,64	-32.573,60
220219	Geb.afschr. gebouw G	-555.614,75	-484.685,20
<u>VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR</u>		-85.447,64	50.697,28
HANDELSVORDERINGEN		-180.725,47	-119.971,59
400000	Algemeen klanten	-180.725,47	-119.971,59
OVERIGE VORDERINGEN		4.607,97	76,21
412008	Terug te vorderen V.Bel.	1.043,97	76,21
416800	Werkingsfonds	3.564,00	0,00
OVERLOPENDE REKENINGEN		90.669,86	170.592,66
490000	Over te dragen kosten	976,25	83.787,64
490100	OTD Verzekering beroepsrisiko	2.677,10	3.747,93
490101	OTD brandverzekering	10.638,71	10.330,34
491000	Verkregen opbrengsten	74.735,94	72.726,75
491200	TTR rente termijnrekeningen	1.641,86	0,00
<u>GELDBELEGGINGEN EN LIQUIDE MIDDELEN</u>		1.102.510,19	1.090.923,88
TERMIJNDEPOSITO'S		672.948,39	922.506,37
531000	Termijndep. +1 maand/ -1 jaar	672.948,39	922.506,37
KREDIETINSTELLINGEN		429.561,80	168.417,51
550000	Bankrekening	429.561,80	168.417,51
<u>TOTAAL ACTIVA</u>		16.040.555,51	17.009.703,82

BALANS EN RESULTATENREKENING EUR PER 06/2011

Immo Zenobe Gramme

<u>EIGEN VERMOGEN</u>	389.269,28	411.197,12
KAPITAAL	61.973,38	61.973,38
100000 Geplaatst kapitaal	61.973,38	61.973,38
HERWAARDERINGSMEERWAARDEN	1.001.567,39	1.089.924,09
121000 Herw.meerw. mat. vaste activa	1.001.567,39	1.089.924,09
RESERVES	451.600,93	363.244,23
133000 Beschikbare reserves	451.600,93	363.244,23
OVERGEDRAGEN WINST/VERLIES	-1.439.699,73	-1.439.954,39
141000 Overgedragen verlies	-1.439.699,73	-1.439.954,39
WINST / VERLIES BOEKJAAR	313.827,31	336.009,81
<u>VOORZ. UITGEST. BELAST. EN SCHULDEN OP MEER DAN 1 JAAR</u>	15.404.763,23	16.260.036,76
SCHULDEN OP MEER DAN 1 JAAR	15.404.763,23	16.260.036,76
173000 KBC Bank invest.krediet	6.600.000,00	6.600.000,00
174000 Vastgoedcertificaten	8.804.763,23	9.660.036,76
<u>SCHULDEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR</u>	246.523,00	338.469,94
424100 Vastgoedcert.-1jaar kapitaalge	0,00	0,00
HANDELSSCHULDEN	3.502,26	171.334,51
440000 Algemeen leveranciers	3.502,26	168.661,85
444000 Te ontvangen facturen	0,00	2.672,66
452000 Geraampde Venn.Bel. Aj.09	0,00	0,00
DIVERSE SCHULDEN	47.204,37	51.199,63
480001 Coupon 1	64,00	64,00
480003 Coupon 3	434,50	434,50
480004 Coupon 4	820,00	820,00
480005 Coupon 5	830,25	1.842,75
480006 Coupon 6	2.268,30	10.811,90
480007 Coupon 7	4.313,14	36.763,74
480008 Coupon 8	34.986,64	0,00
480099 Coupon afronding	3.487,54	462,74
OVERLOPENDE REKENINGEN	195.816,37	115.935,80
492000 Toe te rekenen kosten	7.572,05	2.932,50
492050 TTR intrest inv.krediet KBC	31.883,50	31.883,50
492201 TTR fin.dienst coupon 1	0,97	0,97
492203 TTR fin.dienst coupon 3	6,57	6,37
492204 TTR fin.dienst coupon 4	12,40	11,55
492205 TTR fin.dienst coupon 5	12,25	22,76
492206 TTR fin.dienst coupon 6	33,19	60,97
492207 TTR fin.dienst coupon 7	59,04	505,29
492208 TTR Fin.dienst coupon 8	447,31	0,00
492400 Toe te rekenen kosten	83.787,63	0,00
493000 OTD huurgelden	69.121,36	67.728,07
493002 OTD recup.brandverzekering	2.880,10	12.783,82

BALANS EN RESULTATENREKENING EUR PER 06/2011		Immo Zenobe Gramme	
499000 Wachtrekening		0,00	0,00
TOTAAL PASSIVA		16.040.555,51	17.009.703,82

BALANS EN RESULTATENREKENING EUR PER 06/2011**Immo Zenobe Gramme**

<u>DIENTEN EN DIVERSE GOEDEREN</u>	88.118,15	37.719,75
HUISVESTINGSKOSTEN	56.723,60	8.127,55
611310 Onderh.&herst. gebouwen	56.723,60	8.127,55
BEHEERS- EN ADMINISTRATIEKOSTEN	30.801,06	29.056,78
613200 Ereloon externe accountant	5.652,70	5.515,38
613202 Ereloon Bedrijfsrevisor	2.925,52	2.932,50
613203 Ereloon beheerscontroleur	2.767,40	2.672,66
613204 Ereloon beheerder gebouwen	1.328,98	1.047,62
613250 Ereloon deskundigen	1.929,95	2.685,40
613290 Erelonen andere experts	1.549,94	0,00
613300 Beheer vennootschap	0,00	0,00
613305 Bijdrage notering	302,50	0,00
613360 Kosten dematerialisatie	4.473,38	4.710,88
613500 Verzekering brand	7.095,68	6.352,39
613600 Wettelijke formaliteiten	2.775,01	3.139,95
COMMERCIELE KOSTEN	535,41	535,42
614502 Verzekering BA werf G	535,41	535,42
<u>AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN, VOORZIENINGEN</u>	416.197,80	428.391,60
630200 Afschrijv. mater. vaste activa	416.197,80	428.391,60
<u>ANDERE BEDRIJFSKOSTEN</u>	84.461,38	88.066,41
640010 Onroerende voorheffing	83.787,63	83.787,63
640110 Registratierechten		3.337,28
640530 Gewestelijke belasting Brussel	44,50	89,00
640600 Stad Luik klasse 2 belasting	203,00	
645000 Bijdr. soc.statuut zelfst.	426,25	852,50
<u>FINANCIELE KOSTEN</u>	187.514,81	187.461,04
650045 Rente KBC Bank inv.krediet	187.187,00	187.187,00
656000 Bankkosten	321,48	274,04
659200 Nadelige betalingsverschillen	6,30	
659300 Nadelige afrondingsverschillen	0,03	
<u>BELASTINGEN OP RESULTAAT</u>	30.916,66	35.239,24
670000 RV op zichtrekeningen	2,15	-1,21
670001 Gedane voorafbetalingen	30.000,00	35.000,00
670002 RV op termijnrekeningen	914,51	240,45
TOTAAL KOSTEN	807.208,80	776.878,04

OMZET	1.010.021,43	1.030.872,51
700101 Huur B - Air Liquide Belge	83.660,50	81.847,28
700201 Huur C D H J - C.M.I	206.627,12	202.638,18
700303 Huur D - SD Secrétariat Social	39.266,53	38.520,12
700401 Huur E - Copi-Partena	88.340,75	86.323,08
700501 Huur F - Inter Mutuelles Assis	66.230,97	64.962,19
700503 Huur F - Puilaetco Private Ban	22.737,50	20.768,66
700602 Huur G - Promedia	58.481,84	57.359,50
700603 Huur G - Pharmacies Populaire	42.884,24	41.971,82
700604 Huur G - BCD	11.341,60	11.032,94
700701 Huur H - IBM Belgium	23.325,00	23.556,40
700703 Huur H - Banque Degroof	40.620,00	39.782,96
700705 Huur H - TKMB (Christon)	21.948,66	21.534,86
700802 Huur I: Min.des Finances Hypo.	138.242,74	135.456,14
700901 Huur J - Fortis AG	0,00	40.208,23
701001 Huur K - Deloitte & Touche	0,00	41.365,00
701004 Huur K - SGS Bureau Nivelles	20.106,21	20.297,68
701005 Huur K - Ced Belgie	20.772,40	20.297,68
701101 Huur L - Gras Savoye Belgium	74.409,82	72.995,81
701102 Huur L - Gras Savoye Consult	10.146,80	9.953,98
701103 huur M : Ag insurance	40.878,75	0,00
ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN	103.860,87	80.420,45
740112 Recup. OV	72.884,81	72.884,81
740350 Recup. brandverzekering	6.530,92	6.073,32
740400 Recup. taksen	203,00	0,00
740500 Recuperatie registratierechten	0,00	1.462,32
749000 Andere dicerse opbrengsten	24.242,14	0,00
FINANCIELE OPBRENGSTEN	7.153,81	1.594,89
751200 Rente termijnrekeningen	6.096,76	1.602,96
751300 Rente zichtrekeningen	14,33	-8,07
759000 Korting contante bet.leveranc.	1.042,72	0,00
TOTAAL OPBRENGSTEN	1.121.036,11	1.112.887,85
WINST / VERLIES (-)	313.827,31	336.009,81