

Avis du 23/08/2013

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 2013. Les résultats des comptes semestriels ont été comparés avec les chiffres de la période comparable de 30 juin 2012. Les chiffres semestriels n'ont pas été audités.

Les revenus locatifs du premier semestre se sont inscrits à 1.058.383,96 euros et le solde provisoire du compte de produits et charges atteint 195.389,54 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 2013 ne tient aucun compte de la répartition du solde d'exploitation fixée dans le prospectus.

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.

Paul Vanderstappen
Administrateur

Hubert De Peuter
Administrateur

Bea De Wolf
Administrateur

Carine Van Bever
Administrateur

Kim Creten
Président

BALANS EN RESULTATENREKENING

30/06/2013

31/12/2012

OPRICHT.KOST, V.A., VORDER.>1JR	13.415.443,06	13.809.367,54
200000 Oprichtingskosten	2.830,94	2.830,94
200900 Geb. afschr. Opricht.-kap.verh	-2.830,94	-2.830,94
IMMATERIELE VASTE ACTIVA	55.455,83	110.916,59
210100 Kosten vastgoedcertificaat	1.210.000,00	1.210.000,00
210109 Afsch. kosten vastgoedcertif.	-1.154.544,17	-1.099.083,41
TERREINEN EN GEBOUWEN	13.359.987,23	13.698.450,95
220005 Parkings & Beplanting	45.299,11	45.299,11
220006 Geb.afschr parkings & bepl.	-14.144,62	-13.389,58
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	-214.910,88	-203.794,80
220119 Geb.afschr.gebouw B	-765.076,12	-748.298,14
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	-247.828,20	-235.009,50
220129 Geb.afschr.gebouw C	-750.322,92	-733.868,46
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	-237.061,08	-224.799,30
220139 Geb.afschr.gebouw D	-743.128,81	-726.832,15
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	-224.802,20	-213.174,50
220149 Geb.afschr. gebouw L	-834.651,03	-816.347,25
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	-200.110,44	-189.759,90
220159 Geb.afschr. gebouw E	-855.012,09	-835.486,35
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	-161.829,28	-153.458,80
220169 Geb.afschr.gebouw J	-804.807,08	-785.549,06
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	-170.116,32	-161.317,20
220179 Geb.afschr. gebouw K	-788.885,88	-770.009,10
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	-225.564,32	-213.897,20
220188 Geb.afschr. kosten geb.I	-507.282,72	-507.282,72
220189 Geb.afschr. gebouw I	-776.220,75	-747.471,81
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	-97.754,02	-92.697,76
220198 Geb.afschr.kost geb. F	-243.876,84	-243.876,84
220199 Geb.afschr. gebouw F	-476.750,77	-457.680,73
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

220205	Gebouw H herw.meerwaarde	416.762,16	416.762,16
220206	Geb.afschr. meerwaarde H	-143.030,32	-135.632,20
220208	Geb.afschr.kosten gebouw H	-344.685,28	-344.685,28
220209	Geb.afschr.gebouw H	-621.520,68	-594.498,06
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	-47.231,72	-44.788,70
220219	Geb.afschr. gebouw G	-697.473,81	-662.009,07
<u>VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR</u>		-127.382,68	-51.667,01
HANDELSVORDERINGEN		-129.228,31	-85.809,14
400000	Algemeen klanten	-129.228,31	-85.809,14
OVERIGE VORDERINGEN		1.845,63	1.845,63
412012	Terug te vorderen Ven Bel AJ13	1.845,63	1.845,63
OVERLOPENDE REKENINGEN		171.648,87	32.296,50
490000	Over te dragen kosten	1.728,50	0,00
490101	OTD brandverzekering	8.446,67	16.893,34
491000	Verkregen opbrengsten	74.381,00	469,38
491001	Verkregen huuropbrengst Truvo	96.362,70	14.933,78
491002	Verkregen huuropbrengst Air Li	64.875,00	0,00
<u>GELDBELEGGINGEN EN LIQUIDE MIDDELEN</u>		1.343.208,22	1.872.071,04
TERMIJNDEPOSITO'S		874.393,19	0,00
531000	Termijndep. +1 maand/ -1 jaar	874.393,19	0,00
KREDIETINSTELLINGEN		468.815,03	1.872.071,04
550000	Bankrekening	468.815,03	1.872.071,04
TOTAAL ACTIVA		14.877.062,47	15.629.771,57

BALANS EN RESULTATENREKENING

<u>EIGEN VERMOGEN</u>	271.991,70	76.602,16
KAPITAAL	61.973,38	61.973,38
100000 Geplaatst kapitaal	61.973,38	61.973,38
HERWAARDERINGSMEERWAARDEN	913.210,69	913.210,69
121000 Herw.meerw. mat. vaste activa	913.210,69	913.210,69
RESERVES	539.957,63	539.957,63
133000 Beschikbare reserves	539.957,63	539.957,63
OVERGEDRAGEN WINST/VERLIES	-1.438.539,54	-1.438.539,54
141000 Overgedragen verlies	-1.438.539,54	-1.438.539,54
WINST / VERLIES BOEKJAAR	195.389,54	0,00
<u>VOORZ. UITGEST. BELAST. EN SCHULDEN OP MEER DAN 1 JAAR</u>	7.592.629,42	7.528.822,85
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	415.169,57	351.363,00
162000 Voorz. gr. onderh.& herst.werk	415.169,57	351.363,00
SCHULDEN OP MEER DAN 1 JAAR	7.177.459,85	7.177.459,85
173000 KBC Bank invest.krediet	0,00	0,00
174000 Vastgoedcertificaten	7.177.459,85	7.177.459,85
<u>SCHULDEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR</u>	7.012.441,35	8.024.346,56
SCHULDEN >1 JAAR DIE BINNEN 1 JAAR VERVALLEN	6.600.000,00	7.396.417,50
423000 Kredietinst. invest.kredieten	6.600.000,00	6.600.000,00
424100 Vastgoedcert.-1jaar kapitaalge	0,00	796.417,50
HANDELSCHULDEN	175.599,95	31.235,00
440000 Algemeen leveranciers	175.599,95	28.790,77
444000 Te ontvangen facturen	0,00	0,00
444100 Op te stellen cn's	0,00	2.444,23
DIVERSE SCHULDEN	9.082,83	325.236,03
480001 Coupon 1	64,00	64,00
480003 Coupon 3	434,50	434,50
480004 Coupon 4	420,00	820,00
480005 Coupon 5	425,25	830,25
480006 Coupon 6	487,50	911,50
480007 Coupon 7	418,34	782,34
480008 Coupon 8	2.570,74	2.988,74
480009 Coupon 9	1.631,05	6.740,05
480010 Coupon 10	1.452,80	310.486,00
480099 Coupon afronding	1.178,65	1.178,65
OVERLOPENDE REKENINGEN	227.758,57	271.458,03
492000 Toe te rekenen kosten	105.441,00	46.785,57
492050 TTR intrest inv.krediet KBC	30.855,00	31.883,50
492201 TTR fin.dienst coupon 1	0,97	0,97
492203 TTR fin.dienst coupon 3	6,57	6,57

BALANS EN RESULTATENREKENING

492204 TTR fin.dienst coupon 4	6,23	12,40
492205 TTR din.dienst coupon 5	6,31	12,55
492206 TTR fin.dienst coupon 6	7,25	13,78
492207 TTR fin.dienst coupon 7	6,08	11,71
492208 TTR Fin.dienst coupon 8	36,21	42,65
492209 TTR fin.dienst coupon 9	-27,21	51,35
492210 TTR fin. dienst coupon 10	-23,03	15.566,38
492400 Toe te rekenen kosten	0,00	77.875,50
493000 OTD huurgelden	84.323,49	98.124,26
493002 OTD recup.brandverzekering	7.119,70	1.070,84
TOTAAL PASSIVA	14.877.062,47	15.629.771,57

BALANS EN RESULTATENREKENING

30/06/2013

30/06/2012

<u>OMZET</u>	1.058.383,96	1.079.305,05
700000 Huuropbrengsten	1.058.383,96	1.079.305,05
<u>ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN</u>	87.052,73	81.669,74
740112 Recup. OV	74.145,00	72.100,00
740350 Recup. brandverzekering	7.119,69	8.494,38
740400 Recup. taksen	238,64	298,38
740500 Recuperatie registratierechten	5.549,40	776,98
746100 Doorgefactureerde kosten	0,00	0,00
<u>FINANCIELE OPBRENGSTEN</u>	472,12	4.487,88
751200 Rente termijnrekeningen	468,60	4.472,31
751300 Rente zichtrekeningen	1,87	15,57
759200 Voordelige bet.verschillen	1,65	0,00
TOTAAL OPBRENGSTEN	1.145.908,81	1.165.462,67
WINST / VERLIES (-)	195.389,54	409.093,41

BALANS EN RESULTATENREKENING

30/06/2013

30/06/2012

<u>DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN</u>	178.634,36	47.758,96
611310 Onderh.&herst. gebouwen	87.392,70	5.788,40
613200 Ereloon externe accountant	5.980,44	5.849,98
613202 Ereloon Bedrijfsrevisor	3.100,00	3.000,00
613203 Ereloon beheerscontroleur	2.977,25	2.615,82
613204 Ereloon beheerder gebouwen	1.137,90	1.112,78
613250 Ereloon deskundigen	12.447,04	1.581,56
613290 Erelonen andere experts	44.704,11	6.983,01
613305 Bijdrage notering	-605,00	302,50
613306 Bijdrage CBFA	1.250,00	0,00
613308 Ereloon advocaat	0,00	0,00
613360 Kosten dematerialisatie	5.026,04	4.895,62
613500 Verzekering brand	7.911,25	11.841,87
613600 Wettelijke formaliteiten	6.722,76	3.203,60
614502 Verzekering BA werf G	535,42	535,42
615110 Onthaal en representatie	54,45	48,40
<u>AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN, VOORZIENINGEN</u>	457.731,05	398.963,72
630200 Afschrijv. mater. vaste activa	393.924,48	398.963,72
636000 Toevoeg.voorz.grote hers.werk.	175.681,50	0,00
636100 Best.en terugn.voorz.gr.herst.	-111.874,93	0,00
<u>ANDERE BEDRIJFSKOSTEN</u>	97.397,04	90.153,73
640010 Onroerende voorheffing	91.114,00	88.599,87
640110 Registratierechten	5.565,90	776,98
640530 Gewestelijke belasting Brussel	44,50	44,50
640600 Stad Luik klasse 2 belasting	238,64	298,38
645000 Bijdr. soc.statuut zelfst.	434,00	434,00
<u>FINANCIELE KOSTEN</u>	186.639,28	188.551,34
650040 Rente vastgoedcertificaat	0,00	
650045 Rente KBC Bank inv.krediet	186.158,50	188.215,50
656200 Commissie fin dienst	0,00	0,00
656000 Bankkosten	313,40	328,02
658300 Betalingsverschillen	167,38	7,82
<u>BELASTINGEN OP RESULTAAT</u>	30.117,54	30.941,51
670000 RV op zichtrekeningen	0,39	2,34
670001 Gedane voorafbetalingen	30.000,00	30.000,00
670002 RV op termijnrekeningen	117,15	939,17
670100 Geactiveerde overschotten	0,00	0,00
TOTAAL KOSTEN	950.519,27	756.369,26