

Bericht van 29/09/2017

NV IMMO-ZENOBE GRAMME
Havenlaan 2
1080 Brussel
RPR 0456 572 664

Gereguleerde informatie - KB 14 november 2007

Isin-code: BE0003809267

Als emittent van de deelbewijzen in de vastgoedbelegging «ZENOBE GRAMME» brengt de NV Immo-Zénobe Gramme hierbij een halfjaarlijks verslag uit per 30 juni 2017. De huidige halfjaarcijfers werden vergeleken met de cijfers van de vergelijkbare periode per 30 juni 2016.

De halfjaarcijfers werden niet geauditeerd.

De huurinkomsten voor de eerste jaarhelft bedroegen 975.385,07 euro en het voorlopige saldo van de staat van ontvangsten en uitgaven 379.940,93 euro.

Er wordt evenwel op gewezen dat niet alle inkomsten en uitgaven een gelijke spreiding doorheen het jaar kennen, waardoor dit resultaat niet automatisch mag geëxtrapoleerd worden naar het ganse jaar. Eveneens wordt per 30 juni 2017 geen rekening gehouden met de volgens de prospectus vastgelegde verdeling van het exploitatiesaldo.

De huurder SCRL Lienart&Associés heeft zijn opzeg gegeven met ingang vanaf 1 januari 2018 voor 327m² op het gelijkvloers van gebouw G en 10 parkeerplaatsen. Alles wordt in het werk gesteld om de vrijgekomen oppervlakte zo snel mogelijk te verhuren. De NV Immo-Zénobe Gramme sloot op 20 september 2017 een nieuwe huurovereenkomst met de NV Wolters Kluwer Belgium voor de inhuur van 336,73 m² op de eerste verdieping van gebouw G en 9 bijhorende parkeerplaatsen en dit voor een periode van 9 jaar (opzegbaar elke 3 jaar). Deze huurovereenkomst gaat in op 1 januari 2018.

De bestuurders van de NV Immo-Zénobe Gramme verklaren dat voor zover hen bekend:

- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de emittent.
- het tussentijdse jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen die zich de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de financiële overzichten, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

Hubert De Peuter
Bestuurder

Bea De Wolf
Bestuurder

Paul Vanderstappen
Bestuurder

Carine Van Bever
Bestuurder

Kim Creten
Voorzitter

BALANS EN RESULTATENREKENING

30/06/2017

31/12/2016

OPRICHT.KOST, V.A., VORDER.>1JR**11.170.825,22****11.537.770,57**

200000 Oprichtingskosten

2.830,94

2.830,94

200900 Geb. afschr. Opricht.-kap.verh

-2.830,94

-2.830,94

IMMATERIELE VASTE ACTIVA

0,00

0,00

210100 Kosten vastgoedcertificaat

1.210.000,00

1.210.000,00

210109 Afsch. kosten vastgoedcertif.

-1.210.000,00

-1.210.000,00

TERREINEN EN GEBOUWEN**11.170.825,22****11.537.770,57**

220005 Parkings & Beplanting

45.299,11

45.299,11

220006 Geb.afschr parkings & bepl.

-20.184,44

-19.429,40

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

-303.839,52

-292.723,44

220119 Geb.afschr.gebouw B

-899.300,01

-882.522,03

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

-350.377,80

-337.559,10

220129 Geb.afschr.gebouw C

-881.958,51

-865.504,05

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

-335.155,32

-322.893,54

220139 Geb.afschr.gebouw D

-873.502,32

-857.205,66

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

-317.823,80

-306.196,10

220149 Geb.afschr. gebouw L

-981.081,00

-962.777,22

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

-282.914,76

-272.564,22

220159 Geb.afschr. gebouw E

-1.011.218,06

-991.692,32

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

-228.793,12

-220.422,64

220169 Geb.afschr.gebouw J

-958.871,24

-939.613,22

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

-24.059,28

-231.710,16

220179 Geb.afschr. gebouw K

-939.900,17

-921.023,39

220180 Zénobe Gramme Gebouw I

1.724.935,04

1.724.935,04

220181 Zénobe Gramme kosten geb. I

1.081.635,80

1.081.635,80

220185 Gebouw I herw.meerwaarde

610.579,79

610.579,79

220186 Geb.afschr.meerwaarde I

-318.901,28

-307.234,16

220188 Geb.afschr. kosten geb.I

-563.088,52

-534.606,89

220189 Geb.afschr. gebouw I

-1.006.212,05

-977.463,11

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

-138.203,92

-133.147,66

220198 Geb.afschr.kost geb. F

-243.876,84

-243.876,84

220199 Geb.afschr. gebouw F

-629.311,00

-610.240,96

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	30/06/2017	31/12/2016
220205 Gebouw H herw.meerwaarde	416.762,16	416.762,16
220206 Geb.afschr. meerwaarde H	-202.215,28	-194.817,16
220208 Geb.afschr.kosten gebouw H	-344.685,28	-344.685,28
220209 Geb.afschr.gebouw H	-837.701,82	-810.679,20
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	-66.775,88	-64.332,86
220219 Geb.afschr. gebouw G	-981.192,05	-945.727,31
<u>VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR</u>	281.240,26	341.084,87
HANDELSVORDERINGEN	-75.870,34	27.233,80
400000 Algemeen klanten	-76.522,39	-137.158,96
403000 Klanten crediteur	0,00	162.993,51
408000 Leveranciers debiteuren	652,05	652,05
404000 Nog te maken facturen	0,00	747,20
405000 Te ontvangen creditnota's	0,00	0,00
OVERIGE VORDERINGEN	2.542,00	2.605,83
412000 Terug te vorderen Ven Bel	2.542,00	2.605,83
OVERLOPENDE REKENINGEN	354.568,60	311.245,24
490000 Over te dragen kosten	6.934,00	11.000,00
490101 OTD brandverzekering	6.841,16	0,00
491000 Verkregen huuropbrengsten	254.793,44	300.245,24
491300 TTR recuperatie o.v.	86.000,00	0,00
<u>GELDBELEGGINGEN EN LIQUIDE MIDDELEN</u>	872.974,02	843.700,96
KREDIETINSTELLINGEN	872.974,02	843.700,96
550000 Bankrekening	872.974,02	843.700,96
TOTAAL ACTIVA	12.325.039,50	12.722.556,40

BALANS EN RESULTATENREKENING

30/06/2017

31/12/2016

<u>EIGEN VERMOGEN</u>	456.645,96	76.705,03
KAPITAAL	61.973,38	61.973,38
100000 Geplaatst kapitaal	61.973,38	61.973,38
HERWAARDERINGSMEERWAARDEN	677.592,81	677.592,81
121000 Herw.meerw. mat. vaste activa	677.592,81	677.592,81
RESERVES	775.575,51	775.575,51
133000 Beschikbare reserves	775.575,51	775.575,51
OVERGEDRAGEN WINST/VERLIES	-1.438.436,67	-1.438.436,67
141000 Overgedragen verlies	-1.438.436,67	-1.438.436,67
WINST / VERLIES BOEKJAAR	379.940,93	0,00
<u>VOORZ. UITGEST. BELAST. EN SCHULDEN OP MEER DAN 1 J.</u>	10.904.873,76	10.904.873,76
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	0,00	0,00
162000 Voorz. gr. onderh.& herst.werk	0,00	0,00
SCHULDEN OP MEER DAN 1 JAAR	10.904.873,76	10.904.873,76
173000 KBC Bank invest.krediet	4.080.000,00	4.080.000,00
174000 Vastgoedcertificaten	6.824.873,76	6.824.873,76
<u>SCHULDEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR</u>	963.519,78	1.740.977,61
SCHULDEN >1 JAAR DIE BINNEN 1 JAAR VERVALLEN	660.000,00	675.417,36
423000 Kredietinst. invest.kredieten	660.000,00	660.000,00
424100 Vastgoedcert.-1jaar kapitaalge	0,00	15.417,36
HANDELSCHULDEN	28.387,19	259.014,22
440000 Algemeen leveranciers	28.387,19	31.795,53
444000 Te ontvangen facturen	0,00	64.225,18
445000 Klanten crediteuren	0,00	162.993,51
DIVERSE SCHULDEN	8.739,36	652.727,40
480001 Coupon 1	64,00	64,00
480003 Coupon 3	434,50	434,50
480004 Coupon 4	420,00	420,00
480005 Coupon 5	425,25	425,25
480006 Coupon 6	445,10	445,10
480007 Coupon 7	381,94	381,94
480008 Coupon 8	1.483,94	1.483,94
480009 Coupon 9	609,25	609,25
480010 Coupon 10	605,20	605,20
480011 Coupon 11	180,42	180,42
480012 Coupon 12	51,62	51,62
480013 Coupon 13	6,49	6,49
480014 Coupon 14	7,35	645.455,20
480099 Coupon afronding	2.164,49	2.164,49
489000 Andere diverse schulden	1.459,81	0,00

BALANS EN RESULTATENREKENING	30/06/2016	31/12/2016
OVERLOPENDE REKENINGEN	266.393,23	153.818,63
492000 Toe te rekenen kosten	106.200,00	0,00
492050 TTR intrest inv.krediet KBC	48.520,07	7.045,07
492201 TTR fin.dienst coupon 1	0,97	0,97
492203 TTR fin.dienst coupon 3	6,57	6,57
492204 TTR fin.dienst coupon 4	6,23	6,23
492205 TTR fin.dienst coupon 5	6,31	6,31
492206 TTR fin.dienst coupon 6	6,49	6,49
492207 TTR fin.dienst coupon 7	5,40	5,40
492208 TTR Fin.dienst coupon 8	19,35	19,35
492209 TTR fin.dienst coupon 9	8,91	8,91
492210 TTR fin. dienst coupon 10	8,85	8,85
492211 TTR fin dienst coupon 11	2,71	2,71
492212 TTR fin dienst coupon 12	0,78	0,78
492213 TTR fin dienst coupon 13	0,09	0,09
492214 TTR fin dienst coupon 14	0,10	7.066,94
492400 Toe te rekenen kosten	0,00	0,00
492600 Toe te rekenen uitgestelde intrest huurincentives	104.605,38	113.835,26
493000 OTD huurgelden	0,00	25.798,70
493002 OTD recup.brandverzekering	6.995,02	0,00
TOTAAL PASSIVA	12.325.039,50	12.722.556,40

BALANS EN RESULTATENREKENING

30/06/2017

30/06/2016

<u>DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN</u>	163.142,54	130.681,35
611310 Onderh.&herst. gebouwen	90.499,23	26.465,70
613200 Ereloon externe accountant	6.197,96	6.089,44
613202 Ereloon Bedrijfsrevisor	3.200,00	3.200,00
613203 Ereloon beheerscontroleur	3.106,15	2.948,64
613204 Ereloon beheerder gebouwen	38.970,27	1.246,10
613250 Ereloon deskundigen	0,00	0,00
613290 Erelonen andere experts	2.277,75	65.200,35
613305 Bijdrage notering	1.525,00	151,25
613300 Beheer vennootschap	0,00	0,00
613360 Kosten dematerialisatie	4.801,28	4.705,91
613500 Verzekering brand	6.841,16	6.750,42
613600 Wettelijke formaliteiten	5.669,29	13.869,09
615110 Onthaal en representatie	54,45	54,45
<u>AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN, VOORZIENINGEN</u>	366.945,35	340.399,91
630200 Afschrijv. mater. vaste activa	366.945,35	340.399,91
636000 Toevoeg. voorz. grote hers.werk.	0,00	0,00
636100 Best.en terugn. voorz.gr.herst.	0,00	0,00
<u>ANDERE BEDRIJFSKOSTEN</u>	101.108,62	169.932,34
640010 Onroerende voorheffing	100.000,00	100.000,00
640110 Registratierechten	674,62	9.083,50
640530 Gewestelijke belasting Brussel	0,00	0,00
640600 Stad Luik klasse 2 belasting	0,00	0,00
645000 Bijdr. soc.statuut zelfst.	434,00	434,00
642000 Minderwaarde realisatie handelsvordering	0,00	60.414,84
<u>FINANCIELE KOSTEN</u>	31.502,59	52.859,66
650040 Rente vastgoedcertificaat	0,00	0,00
650045 Uitgestelde intresten huurincentives	-9.229,88	-9.229,88
650045 Rente KBC Bank inv.krediet	41.475,00	61.661,00
650080 Intresten	1.683,05	0,00
656200 Commissie fin dienst	87,60	66,54
656000 Bankkosten	-2.513,18	362,00
658300 Betalingsverschillen	0,00	0,00
<u>BELASTINGEN OP RESULTAAT</u>	27.500,00	27.317,81
670000 RV op zichtrekeningen	0,00	0,00
670001 Gedane voorafbetalingen	27.500,00	27.500,00
670002 RV op termijnrekeningen	0,00	0,00
671000 Supplementen	0,00	-182,19
TOTAAL KOSTEN	690.199,10	721.191,07

BALANS EN RESULTATENREKENING	30/06/2017	30/06/2016
------------------------------	------------	------------

<u>OMZET</u>	975.385,07	897.613,99
700000 Huuropbrengsten	975.385,07	897.613,99
 <u>ANDERE UITBATINGSOPBRENGSTEN</u>	 94.750,18	 96.516,45
740112 Recup. OV	87.080,53	81.500,00
740350 Recup. brandverzekering	6.995,03	5.932,95
740400 Recup. taksen	0,00	0,00
740500 Recuperatie registratierechten	674,62	9.083,50
746100 Doorgefactureerde kosten	0,00	0,00
 <u>FINANCIELE OPBRENGSTEN</u>	 4,78	 1.237,60
751200 Rente termijnrekeningen	0,00	0,00
751300 Rente zichtrekeningen	4,78	0,00
751400 Ontvangen moratorium intresten	0,00	1.237,60
759200 Voordelige bet.verschillen	0,00	0,00
 TOTAAL OPBRENGSTEN	 1.070.140,03	 995.368,04
 WINST / VERLIES (-)	 379.940,93	 274.176,97