

Immo-Zénobe Gramme

SOCIÉTÉ ANONYME
AVENUE DU PORT 2
1080 BRUXELLES

RPM 0456.572.664

Avis financier du 30 septembre 2022

Certificat immobilier Zénobe Gramme

Informations réglementées - Arrêté royal du 14 novembre 2007

ISIN: BE0003809267

En tant qu'émetteur des parts dans l'investissement immobilier 'ZENOBÉ GRAMME', Immo-Zénobe Gramme SA publie par la présente un rapport semestriel au 30 juin 2022. Les chiffres semestriels actuels ont été comparés à ceux de la période comparable au 30 juin 2021.

Les chiffres semestriels n'ont pas été audités.

Les revenus locatifs du premier semestre se sont établis à 1 080 661,61 euros et le solde provisoire de l'état des recettes et des dépenses s'élève à 574 627,12 euros après amortissement.

Toutefois, il convient de noter que tous les revenus et dépenses ne sont pas répartis de manière égale sur l'année, de sorte que ce résultat ne peut pas être automatiquement extrapolé à l'ensemble de l'année. De même, au 30 juin 2022, il n'est pas tenu compte de la répartition du solde d'exploitation prévue par le prospectus.

Immo-Zénobe Gramme SA souhaite informer les porteurs de certificats des changements ci-dessous intervenus au niveau de la situation locative du parc de bureaux Zénobe Gramme à Liège.

Immo-Zénobe Gramme et SD Worx ont conclu un nouveau bail de 9 ans fixe portant sur une superficie de 1 166,72 m² et 30 places de parking dans le bâtiment B avec effet au 1^{er} octobre 2022. Dans le cadre de cette prise en location, les travaux nécessaires d'un montant d'environ 660 000 euros hors TVA seront réalisés dans le bâtiment B, ceux-ci comprenant l'installation d'un nouveau système de climatisation. Le bail conclu entre Immo-Zénobe Gramme et SD Worx portant sur 871,70 m² dans le bâtiment D prendra fin de plein droit le 30 septembre 2022. Un accord a également été conclu entre Immo-Zénobe Gramme et SD Worx Staffing Solution pour la résiliation du bail concernant la surface louée de 268,62 m² dans le bâtiment C.

Les travaux d'investissement réalisés en 2022 dans le bâtiment B seront déduits du remboursement du capital au prochain coupon. Un remboursement du capital de l'emprunt n'est en revanche pas prévu pour cet exercice.

Par suite des changements intervenus dans la situation locative, le loyer total du parc de bureaux Zénobe Gramme s'élèvera à environ 2 148 000 euros en base annuelle au 1^{er} décembre 2022.

Le locataire Talentus a résilié le bail concernant la surface louée de 130,40 m² dans le bâtiment D: le bail prendra fin le 31 août 2023. Par ailleurs, le locataire Holding Schyns a résilié le bail concernant la surface louée de 260,35 m² dans le bâtiment G: le bail prendra fin le 31 janvier 2023.

Immo-Zénobe Gramme mettra tout en œuvre pour relouer les surfaces libérées dans les plus brefs délais et aux meilleures conditions.

Les administrateurs d'Immo-Zénobe Gramme SA déclarent qu'à leur connaissance:

- les états financiers condensés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur.

Immo-Zénobe Gramme

SOCIÉTÉ ANONYME
AVENUE DU PORT 2
1080 BRUXELLES

RPM 0456.572.664

- le rapport intermédiaire fournit un aperçu fidèle des événements importants survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur impact sur les états financiers, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

Les informations relatives au certificat sont disponibles sur www.kbcrealestate.be.

ACTIEF	30/06/2022	31/12/2021
Vaste activa	7.841.338,38	7.861.869,56
Materiële vaste activa	7.841.338,38	7.861.869,56
Terreinen en gebouwen	7.841.338,38	7.861.869,56
Flottende activa	1.229.898,03	1.358.937,20
Vorderingen op meer dan 1 jaar	0,00	0,00
Vorraden en bestellingen in uitvoering	0,00	0,00
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	17.487,14	333.808,58
Handelsvorderingen	13.997,70	330.319,14
Overige vorderingen	3.489,44	3.489,44
Liquide middelen	1.056.336,17	977.615,91
Overlopende rekeningen	156.074,72	47.512,71
TOTAAL ACTIEF	9.071.236,41	9.220.806,76

PASSIEF	30/06/2022	31/12/2021
Eigen vermogen	651.021,29	76.393,38
Kapitaal	61.973,38	61.973,38
Geplaatst kapitaal	61.973,38	61.973,38
Herwaarderingsmeerwaarden	353.618,22	383.070,46
Reserves	1.099.550,10	1.070.097,86
Beschikbare reserves	1.099.550,10	1.070.097,86
Overgedragen winst of verlies	-1.438.748,32	-1.438.748,32
Voorlopige winst van het boekjaar	574.627,91	
Schulden	8.420.215,12	9.144.413,38
Schulden op meer dan 1 jaar	6.420.139,27	6.420.139,27
Financiële schulden	6.420.139,27	6.420.139,27
Overige schulden		
Schulden op ten hoogste 1 jaar	1.818.315,66	2.598.672,63
Financiële schulden	1.440.000,00	1.440.000,00
Handelsschulden	357.963,70	115.876,42
Overige schulden	20.351,96	1.042.796,21
Overlopende rekeningen	181.760,19	125.601,48
TOTAAL PASSIEF	9.071.236,41	9.220.806,76

	30/06/2022	30/06/2021
Exploitatieopbrengsten	1.080.661,61	1.062.971,82
Verkopen	1.080.661,61	1.062.971,82
BRUTOWINST	1.080.661,61	1.062.971,82
Bedrijfskosten	-450.715,94	-436.162,78
Diensten en diverse goederen	81.293,61	68.981,38
Personeelskosten	0,00	0,00
Afschrijvingen	369.422,33	367.181,40
Andere bedrijfsopbrengsten	80.226,61	116.555,87
Andere bedrijfskosten	-110.644,00	-110.019,80
BEDRIJFSWINST	599.528,28	633.345,11
Financiële opbrengsten	0,79	0,00
Financiële kosten	5.098,84	-13.462,76
WINST GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	604.627,12	619.882,35
Niet-recurrente opbrengsten		
Niet-recurrente kosten		
WINST VOOR BELASTING	604.627,12	619.882,35
Belastingen	-30.000,00	-40.000,00
NETTOWINST NA BELASTING	574.627,12	579.882,35
TE BESTEMMEN WINSTSALDO	574.627,12	579.882,35