

Immo-Zénobe Gramme

SOCIÉTÉ ANONYME
AVENUE DU PORT 2
1080 BRUXELLES
RPM 0456.572.664

Avis financier du 26 septembre 2025

Certificat immobilier Zénobe Gramme

Informations réglementées - Arrêté royal du 14 novembre 2007

ISIN: BE0003809267

En tant qu'émetteur des parts dans l'investissement immobilier "ZENOBE GRAMME", Immo-Zénobe Gramme SA publie un rapport semestriel au 30 juin 2025. Les chiffres semestriels actuels ont été comparés à ceux de la période comparable au 30 juin 2024. Les chiffres semestriels n'ont pas fait l'objet d'un audit.

Les revenus locatifs du premier semestre se sont établis à 1 171 802,44 euros, contre 1 151 495,56 euros un an plus tôt, et le solde provisoire de l'état des recettes et dépenses s'élève à 546 083,08 euros, contre 568 624,22 euros l'année précédente. Il convient toutefois de noter que les revenus et dépenses ne sont pas tous répartis de manière égale sur l'année, de sorte que ce résultat ne peut pas être automatiquement extrapolé à l'ensemble de l'année. Par ailleurs, la répartition du solde d'exploitation prévue par le prospectus n'a pas été prise en compte au 30 juin 2025.

Immo-Zénobe Gramme et IMA Benelux Assistance ont conclu un accord en vue de la prolongation temporaire (du 1^{er} avril 2025 au 30 septembre 2025) du bail portant sur 1 187,67 m² d'espaces de bureaux et 48 places de parking dans le bâtiment F.

Immo-Zénobe Gramme et Pure Capital ont signé un nouveau bail pour 149,54 m² d'espaces de bureaux et 4 places de parking dans le bâtiment D avec effet au 1^{er} juin 2025 pour une période de 9 ans (résiliable après 3 et 6 ans).

Le bail conclu entre Immo-Zénobe Gramme et Express Medical pour 130,40 m² d'espaces de bureaux et 5 places de parking dans le bâtiment D a été résilié au 30 septembre 2025.

Le bail conclu entre Immo-Zénobe Gramme et Agilitas Group concernant 278,11 m² d'espaces de bureaux et 9 places de parking dans le bâtiment L a été résilié d'un commun accord au 31 août 2025. Un nouveau bail a été conclu avec Belfisco pour cette superficie pour une période de 9 ans (résiliable après 3 et 6 ans), avec effet au 1^{er} septembre 2025.

Select Human Resources, locataire de 257,90 m² d'espaces de bureaux et de 12 places de parking dans le bâtiment G, a résilié son bail au 31 octobre 2025.

Le bail conclu entre Immo-Zénobe Gramme et Unique concernant 290,88 m² d'espaces de bureaux et 12 places de parking dans le bâtiment H a été prolongé pour une période de 9 ans (résiliable après 3 et 6 ans) avec effet au 1^{er} octobre 2025.

Par suite des changements intervenus au niveau de la situation locative, le loyer total du parc de bureaux Zénobe Gramme s'élèvera à environ 2 205 000 euros en base annuelle au 1^{er} novembre 2025.

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

- les états financiers abrégés, établis conformément aux normes applicables aux comptes annuels, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur;
- le rapport annuel intermédiaire fournit une image fidèle des événements importants survenus pendant les 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.

IMMO-ZENOBE GRAMME NV - HALFJAARCIJFERS 30/06/2025	Code	2025 01-01-2025 - 30-06-2025	2024 01-01-2024 - 31-12-2024
BALANS NA WINSTVERDELING			
ACTIVA			
OPRICHTINGSKOSTEN (toelichting 6.1)	20		
VASTE ACTIVA	21/28	7.849.220,06	8.316.464,66
Immateriële vaste activa (toelichting 6.2)	21		
Materiële vaste activa (toelichting 6.3)	22/27	7.849.220,06	8.316.464,66
Terreinen en gebouwen	22	7.849.220,06	8.316.464,66
Financiële vaste activa (toelichting 6.4/6.5.1)	28		
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	835.690,19	735.549,35
Vorderingen op meer dan één jaar	29		
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3		
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	40.210,55	56.266,25
Handelsvorderingen	40	36.055,55	52.111,25
Overige vorderingen	41	4.155,00	4.155,00
Geldbeleggingen (toelichting 6.5.1/6.6)	50/53		
Liquide middelen	54/58	651.206,50	647.038,45
Overlopende rekeningen (toelichting 6.6)	490/1	144.273,14	32.244,65
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	8.684.910,25	9.052.014,01
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	10/15	622.476,31	76.393,23
Inbreng (toelichting 6.7.1)	10/11	61.973,38	61.973,38
Kapitaal	10	61.973,38	61.973,38
Buiten kapitaal	11		
Herwaarderingsmeerwaarden	12	206.357,02	206.357,02
Reserves	13	1.246.811,30	1.246.811,30
Onbeschikbare reserves	130/1		
Belastingvrije reserves	132		
Beschikbare reserves	133	1.246.811,30	1.246.811,30
Overgedragen winst (verlies)	14 (+)/(-)	-892.665,39	-1.438.748,47
Kapitaalsubsidies	15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief	19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16		
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5		
Uitgestelde belastingen	168		
SCHULDEN	17/49	8.062.433,94	8.975.620,78
Schulden op meer dan één jaar (toelichting 6.9)	17	6.279.538,96	6.279.538,96
Financiële schulden	170/4		
Handelsschulden	175		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176		
Overige schulden	178/9	6.279.538,96	6.279.538,96
Schulden op ten hoogste één jaar (toelichting 6.9)	42/48	1.580.216,38	2.696.081,82
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42		
Financiële schulden	43	1.440.000,00	1.440.000,00
Handelsschulden	44	119.586,34	175.175,66
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale	45	-34,14	
Overige schulden	47/48	20.664,18	1.080.906,16
Overlopende rekeningen (toelichting 6.9)	492/3	202.678,60	
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	8.684.910,25	9.052.014,01

IMMO-ZENOBE GRAMME NV - HALFJAARCIJFERS 30/06/2025		Code	2025 01-01-2025 - 30-06-2025	2024 01-01-2024 - 30-06-2024
RESULTATENREKENING				
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	1.384.541,77	1.335.663,71
Omzet (toelichting 6.10)		70	1.171.802,44	1.151.495,56
Andere bedrijfsopbrengsten (toelichting 6.10)		74	212.739,33	184.168,15
Bedrijfskosten		60/66A	759.586,64	724.396,44
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60		
Diensten en diverse goederen		61	104.634,69	158.382,82
Afschrijvingen op materiële vaste activa		630	518.838,25	429.166,11
Andere bedrijfskosten (toelichting 6.10)		640/8	136.113,70	136.847,51
Niet-recurrente bedrijfskosten (toelichting 6.12)		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	624.955,13	611.267,27
Financiële opbrengsten		75/76B	2.487,83	14.509,33
Recurrente financiële opbrengsten		75	2.487,83	14.509,33
Niet-recurrente financiële opbrengsten (toelichting 6.12)		76B		
Financiële kosten		65/66B	32.613,53	32.803,11
Recurrente financiële kosten (toelichting 6.11)		65	32.613,53	32.803,11
Niet-recurrente financiële kosten (toelichting 6.12)		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	594.829,43	592.973,49
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (toelichting 6.13)	(-)(+)	67/77	48.746,35	24.349,27
Belastingen		670/3	48.746,35	24.349,27
Regularisering van belastingen en terugnemng van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	546.083,08	568.624,22
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Rekeningen niet in het Belgische standaard schema		WXX		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	546.083,08	568.624,22
RESULTAATVERWERKING				
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	546.083,08	568.624,22
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	546.083,08	568.624,22
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		