

Overeengekomen procedures verslag over de couponberekening per 31 december 2024

Immo-Zenobe Gramme nv
Havenlaan 2
1080 Brussel

Toepassingsgebied en doel

We hebben onderstaande procedures uitgevoerd, die met u zijn overeengekomen als bestuurders van Immo-Zenobe Gramme nv (de "Opdrachtgever" of de "Vennootschap") en in lijn zijn met artikel 9 van de statuten van het certificaat, uitsluitend met als doel om u bij te staan in de certificatie van de jaarlijkse couponberekening van het vastgoedcertificaat Zénobe Gramme ("Onderwerp") voor de periode gaande van 1 januari 2024 tot 31 december 2024, afgesloten op 31 december 2024, en zijn mogelijk niet geschikt voor een ander doel.

Beperkt gebruik

Dit verslag over overeengekomen procedures ("AUP-rapport") is uitsluitend bedoeld voor de informatie en het gebruik van de Opdrachtgever en certificaathouders en is niet bedoeld om en mag niet door iemand anders worden gebruikt.

De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor het Onderwerp waarover de overeengekomen procedures worden uitgevoerd. De toereikendheid van deze procedures is uitsluitend de verantwoordelijkheid van de Opdrachtgever.

Verantwoordelijkheden van de Beoefenaar

We hebben de overeengekomen procedures uitgevoerd in overeenstemming met de internationale norm voor de aan de controle verwante opdrachten met betrekking tot opdrachten tot het uitvoeren van overeengekomen procedures (ISRS) 4400 (herzien). Een opdracht tot uitvoering van overeengekomen procedures houdt in dat wij de procedures uitvoeren die met de Opdrachtgever zijn overeengekomen, en dat wij rapporteren over de bevindingen, die de feitelijke bevindingen zijn ten gevolge van de overeengekomen uitgevoerde procedures. We doen geen uitspraken over de geschiktheid of toereikendheid van de overeengekomen procedures die hieronder worden beschreven, noch voor het doel waarvoor dit AUP-rapport is aangevraagd, noch voor enig ander doel.

Deze opdracht tot uitvoeringen van overeengekomen procedures is geen assurance-opdracht. Wij drukken bijgevolg geen opinie of assurance conclusie uit. Hadden wij bijkomende procedures uitgevoerd, dan konden er andere zaken onder onze aandacht gekomen zijn waarover aan u verslag zou worden uitgebracht.

Onze onafhankelijkheid en kwaliteitscontrole

Bij het uitvoeren van de overeengekomen procedures hebben we voldaan aan de ethische vereisten zoals omschreven in de ethische code voor professionele accountants die is uitgegeven door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA). We hebben voldaan aan de onafhankelijkheidsvereisten van de IESBA-code die van toepassing zijn op assurance-opdrachten andere dan audit- of beoordelingsopdrachten van financiële staten.

Ons kantoor past de internationale standaard voor kwaliteitscontrole (ISQM) 1 toe, *Kwaliteitscontrole voor bedrijven die audits en beoordelingen van financiële overzichten en andere assurance- en gerelateerde diensten uitvoeren*, en onderhoudt dienovereenkomstig een uitgebreid systeem van kwaliteitscontrole, inclusief een gedocumenteerd beleid en procedures met betrekking tot de naleving van ethische vereisten, professionele normen en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Beschrijving van de uitgevoerde procedures

We hebben de hieronder beschreven procedures, die met de Opdrachtgever zijn overeengekomen, over het Onderwerp uitgevoerd.

Onze procedures en bevindingen omvatten:
Volgende controleprocedures werden uitgevoerd:

- ▶ op basis van een inventaris van de tijdens het boekjaar beschikbare gelden, werd nagegaan of de beschikbare fondsen op termijn werden belegd teneinde op evenwichtige wijze het rendement en de veiligheid ervan te waarborgen. In dit verband hebben we geen opmerkingen.
- ▶ teneinde de naleving te beoordelen van de verschillende bepalingen van de overeenkomsten betreffende de aankoop, het beheer en de verhuur, hebben we onderzocht of de bepalingen van het contract met de vastgoedbeheerder werden nageleefd en of de huurders hun financiële verplichtingen (i.e. de betaling van de huursommen) hebben nageleefd. In dit verband hebben we geen opmerkingen.
- ▶ voor alle bedragen hoger dan € 5.000 (excl. BTW) betreffende onderhouds-, herstellings- of inrichtingswerken, hebben we de betrokken transacties gecontroleerd met de onderliggende bewijsstukken en nagezien of deze in overeenstemming zijn met het doel van de onderneming. In dit verband hebben we geen opmerkingen;
- ▶ wij hebben de huurovereenkomsten opgevraagd, de bepalingen ervan beoordeeld op redelijkheid en de boekhoudkundige verwerking van de ontvangen huurgelden gecontroleerd. In dit verband hebben wij geen opmerkingen.

In de loop van het boekjaar werd noch een nieuwe vastgoedbeheerder aangewezen, noch een gebouw te koop gesteld.

Op basis van onze controleprocedures hebben wij geen kennis gekregen van verrichtingen gedaan of beslissingen genomen in tegenstrijdigheid met het statuut der certificaten.

Het aan de certificaathouders uit te keren bedrag voor de periode gaande van 1 januari 2024 tot 31 december 2024 bedraagt € 1.049.201,21, zijnde € 16,6171 bruto per certificaat. Dit bedrag bestaat uit een terugbetaling van kapitaal ten bedrage van € 2,2268 per certificaat. Daarnaast bestaat dit bedrag uit intrest waarop er roerende voorheffing zal afgehouden worden zodanig dat de netto coupon per certificaat € 12,3000 bedraagt.

Brussel, 4 maart 2025

EY Bedrijfsrevisoren BV
Beheerscontroleur
Vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens *
Partner

* Handelend in naam van een BV

25JK0119

RESULTATENREKENING		2024	2023
Bedrijfsopbrengsten		2.682.491,69	2.603.093,36
	70 Omzet	2.360.735,01	2.351.983,89
	74 Andere bedrijfsopbrengsten	321.756,68	251.109,47
Bedrijfskosten		642.012,98	570.152,08
	610 Diensten en diverse goederen	370.329,97	313.976,40
	630 Afschrijvingen en waardeverminderingen	0,00	0,00
	631 Waardeverminderingen	0,00	0,00
	635 Voorzieningen voor risico's en kosten	0,00	0,00
	640 Andere bedrijfskosten	271.683,01	256.175,68
Bedrijfswinst (bedrijfsverlies)		2.040.478,71	2.032.941,28
Financiële opbrengsten		14.509,32	17.751,97
	750 Opbrengsten uit financiële VA	0,00	0,00
	751 Opbrengsten uit vlottende activa	14.497,58	17.729,00
	752 Andere financiële opbrengsten	11,74	22,97
Financiële kosten		65.505,72	62.415,44
	650 Kosten van schulden	65.505,35	61.915,89
	651 Waardeverminderingen op vlottende activa	0,00	0,00
	652 Andere financiële kosten	0,37	499,55
Uitzonderlijke kosten en correcties		1.010.214,29	970.364,88
	67 Belastingen op herwaarderingsmeerwaarde	67.694,27	67.939,26
	22 Investering gebouw B / G / H en parking	801.919,71	843.480,34
	63 Afschrijving investering parkings + gebouw I	140.600,31	58.945,28
	42 Aflossing lening	0,00	0,00
Bruto beschikbaar resultaat		979.268,02	1.017.912,93
Vergoeding financiële instellingen		-59.245,72	-61.583,73
Financiële dienst uitbetalingcoupons		-11.746,41	-10.648,17
Afrondingen		325,00	1.103,69
Netto beschikbaar te verdelen bedrag		908.600,90	946.784,72
	63 Afschrijving investering parkings + gebouw I	140.600,31	58.945,28
		1.049.201,21	1.005.730,00
Kapitaal		140.600,31	0,00
Bruto-intresten		908.600,90	1.005.730,00
Totaal		1.049.201,21	1.005.730,00
Per coupon			
Bruto coupon		16,6171	15,9286
Kapitaalterugbetaling		2,2268	0,0000
Belastbaar bedrag		14,3903	15,9286
Roerendevoorheffing		-4,3171	-4,7786
Kapitaalterugbetaling		2,2268	0,0000
Netto coupon		12,3000	11,1500