

Rapport sur les constatation de fait relatives au calcul du coupon à la date du 31 décembre 2025

Immo-Zenobe Gramme nv
Havenlaan 2
1080 Brussel

Champ d'application et objectif

Nous avons mis en œuvre les procédures décrites ci-dessous, qui ont été convenues avec vous, comme administrateurs de Immo-Zenobe Gramme nv (le "Donneur de la mission" ou la "Société") et qui sont conformes à l'article 9 du statut du certificat. Notre rapport vise uniquement à vous aider avec l'attestation du calcul du coupon annuel du certificat de placement immobilier Zenobe Gramme (le Sujet") pour la période du 1 janvier 2025 à 31 décembre 2025, clos le 31 décembre 2025, et il est possible qu'il ne puisse se prêter à un autre usage.

Restriction d 'usage

Ce rapport de procédures convenues ("Rapport AUP ou AUP report") est destiné uniquement à l'information et à l'utilisation du Donneur de la mission et les porteurs des certificats et n'est pas destiné à et ne doit pas être utilisé par quelqu'un d'autre.

Le Donneur de la mission est responsable du Sujet sur lesquels porte les procédures convenues. L'adéquation des procédures convenues est de la seule responsabilité du Donneur de la mission.

Responsabilités du Professionnel en exercice

Nous avons réalisé la mission de procédures convenues conformément à la Norme Internationale de services connexes (ISRS) 4400 (révisé), *Missions de procédures convenues*. Une mission de procédures convenues implique la mise en œuvre des procédures convenues avec la Société ainsi que la communication dans un rapport de constatations de fait, c'est-à-dire les résultats factuels de la mise en œuvre des procédures convenues. Nous ne faisons aucune déclaration quant au caractère approprié ou au suffisant des procédures convenues décrites ci-dessous, que ce soit par rapport à l'objectif pour lequel ce rapport AUP a été demandé ou par rapport à toute autre fin.

Cette mission de procédures convenues ne constitue pas une mission d'assurance. Par conséquent, nous n'exprimons aucune opinion ou conclusion fournissant une assurance. Si nous avons mis en œuvre des procédures supplémentaires, nous aurions pu prendre connaissance d'autres éléments que nous vous aurions communiqués.

Notre indépendance et notre contrôle qualité

Lors de l'exécution de la mission de procédures convenues, nous nous sommes conformés aux règles de déontologie du Code of Ethics for Professional Accountants publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA). Nous nous sommes conformés aux exigences d'indépendance du Code de l'IESBA qui s'appliquent aux missions d'assurance autres que les missions d'audit et d'examen limité d'états financiers.

Notre cabinet applique la Norme internationale de contrôle qualité (ISQM) 1, *Contrôle qualité des cabinets réalisant des missions d'audit et d'examen limité d'états financiers, ainsi que d'autres missions d'assurance et de services connexes*, et, en conséquence, nous maintenons un système de contrôle qualité exhaustif qui comprend des politiques et des procédures documentées en ce qui concerne la conformité aux règles de déontologie, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

Description des procédures effectuées

Nous avons mise en œuvre les procédures décrites ci-dessous, qui ont été convenues avec la Société, concernant le Sujet.

Nos procédures et constatations comprenaient :

Les procédures de contrôle ci-dessous ont été effectuées :

- ▶ sur la base d'un inventaire des valeurs disponibles au courant de l'année nous avons vérifié si les fonds disponibles ont fait l'objet de placements provisoires dans le souci d'en assurer de manière équilibrée le rendement et la sécurité. A cet égard, nous n'avons pas de remarques;
- ▶ afin d'évaluer le respect des différentes dispositions des contrats relatifs à l'acquisition, la gestion et la location, nous avons examiné si les clauses du contrat avec le gestionnaire de l'immeuble sont appliquées et que les locataires ont respecté leurs obligations financières (le paiement des loyers). A cet égard, nous n'avons pas de remarques;
- ▶ pour tous les montants supérieurs à € 5.000 (hors TVA) relatifs aux travaux d'entretien, de réparation ou d'aménagements, nous avons vérifié les transactions concernées à l'aide de pièces justificatives et vérifié si celles-ci sont en accord avec la mission de l'entreprise. A cet égard, nous n'avons pas de remarques;
- ▶ nous avons consulté les contrats de bail, évalué les clauses quant à leur raisonnable et vérifié le traitement comptable des loyers reçus. A cet égard, nous n'avons pas de remarques.

Dans le courant de l'exercice, il n'y a pas eu ni désignation d'un nouveau gestionnaire d'immeuble, ni une possible vente d'immeuble.

Sur la base de nos procédures, nous n'avons pas eu connaissance d'opérations ou de décisions qui auraient été conclues en violation du statut des certificats.

Le solde à distribuer aux porteurs de certificats pour la période allant du 1 janvier 2025 à 31 décembre 2025 est de € 1.199.662,19 soit, 19,0000 brut par certificat. Ce montant consiste en un remboursement de capital à la hauteur de € 3,8527 par certificat. En plus, ce montant constitue d'intérêt, sur lequel il sera retenu de précompte mobilier de sorte que le coupon net par certificat est de € 14,4558.

Bruxelles, le 26 février 2026

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Contrôleur de gestion
Représentée par



Joeri Klaykens*

Partner

*Agissant au nom d'une SRL

26JK0029

Calcul du Coupon

Immo Zenobe Gramme

Compte de Résultat	2025	2024
Ventes et prestations	2.700.543,64	2.682.491,69
70 Chiffre d'affaires	2.361.458,30	2.360.735,01
74 Autres produits d'exploitation	339.085,34	321.756,68
Coût des ventes et des prestations	505.471,57	642.012,98
61 Services et bien divers	227.500,02	370.329,97
630 Amortissements	0,00	0,00
631 Réductions de valeur	0,00	0,00
635 Provisions risques et charges	0,00	0,00
640 Autres charges	277.971,55	271.683,01
Bénéfice (Perte) d'exploitation	2.195.072,07	2.040.478,71
Produits financiers	7.000,50	14.509,32
750 Produits immobilisations financières	0,00	0,00
751 Produits des actifs circulant	7.000,50	14.497,58
752 Autres produits financiers	0,00	11,74
Charges financières	63.403,96	65.505,72
650 Charges des dettes	63.254,75	65.505,35
651 Réduction de valeur sur actifs circulants	0,00	0,00
652 Autres charges financières	149,21	0,37
Frais et corrections exceptionnelles	1.105.979,03	1.010.214,29
67 Taxes plus-values de réévaluation	67.522,61	67.694,27
22 Investissements Bâtiment B/G/H et parking	595.195,87	801.919,71
63 Amortissements investissements parkings + bâtiment I	243.260,55	140.600,31
42 Remboursement du prêt	200.000,00	0,00
Résultat brut disponible	1.032.689,58	979.268,02
Indemnité des institutions financières	-62.477,72	-59.245,72
Service financier - Paiement coupons	-13.805,22	-11.746,41
Arondis	-5,00	325,00
Résultat net disponible	956.401,64	908.600,90
63 Amortissements investissements parkings + bâtiment I	243.260,55	140.600,31
	1.199.662,19	1.049.201,21
Capital	243.260,55	140.600,31
Intérêts Brut	956.401,64	908.600,90
Total	1.199.662,19	1.049.201,21
Par coupon		
Coupon Brut	19,0000	16,6171
Remboursement Capital	3,8527	2,2268
Montant Taxable	15,1473	14,3903
Précompte Mobilier Belge	-4,5442	-4,3171
Remboursement Capital	3,8527	2,2268
Coupon Net	14,4558	12,3000