

## Résultats annuels 2020

### Résumé

- Immeubles de placement en exploitation pour 129,2 M€ au 31/12/2020. Ce portefeuille comprend 639 logements à loyer abordable dont 148 réservés à une population fragilisée qui a besoin d'accompagnement ou de support de différents types et 64 logements pour personnes en situation de handicap
- 7 projets de développement en cours (avec des dépenses déjà réalisées de 21,5 M€ et un solde estimé à 12,4 M€ à décaisser pour achever les travaux)
- Agrément en tant que SIR (Société Immobilière Réglementée) en décembre 2020
- Succès de l'IPO avec augmentation de capital de 60 M€ en décembre 2020
- Taux d'endettement limité de 9,17% au 31 décembre 2020
- NAV par action de 20,59 EUR au 31/12/2020
- Renouvellement de la certification B-Corp en décembre 2020



Domaine des Etangs - Anderlecht



VillaVip - Bredene

## Table des matières

1. Activités opérationnelles .....	3
1.1. Immeubles de placement en location .....	3
1.2. Les projets de développement .....	4
1.3. Introduction en bourse réussie pour la première SIR à vocation sociale.....	5
1.4. Certification B-Corp .....	5
2. Résultats financiers.....	6
2.1. Bilan consolidé au 31 décembre 2020 .....	6
2.2. Commentaires sur le bilan.....	7
2.3. Compte de résultats consolidé .....	8
2.4. Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	9
3. Prévisions et commentaires sur COVID-19.....	10
4. Agenda financier .....	10

## 1. Activités opérationnelles

### 1.1. Immeubles de placement en location

Le portefeuille d'Inclusio s'est largement étoffé au cours de l'année 2020.

Parmi les opérations les plus importantes, nous mentionnerons :

- L'acquisition le 17 janvier 2020 de la SA Dupimmo, propriétaire du site de l'Ecole Active à Uccle donné en emphytéose.
- Le 18 mars 2020, Inclusio achetait un immeuble de 12 studios situé chaussée de Dieleghem 95 à 1090 Jette (Bruxelles). Cet immeuble est loué depuis le 1er janvier 2021 à la Croix-Rouge de Belgique pour l'hébergement de demandeurs d'asile.
- L'entrée en exploitation en juin 2020 du Domaine des Etangs (Route de Lennik à Anderlecht) où 106 logements ont été donnés en gestion aux Agences Immobilières Sociales Baita, Logement pour Tous et la MAIS.
- Le 24 août 2020, Inclusio a acheté la SRL Catalco, propriétaire d'un immeuble Rue d'Anderlecht à Bruxelles comprenant 18 chambres et 18 studios. L'ensemble est loué à l'Agence Immobilière Sociale Etudiante.
- Le 31 août 2020, deux immeubles en exploitation Villa Vip à Bredene et Wondelgem ont été acquis. Chaque immeuble comprend une dizaine de chambres accueillant des personnes en situation de handicap ainsi qu'une habitation attenante pour un couple d'exploitants.
- Le 9 novembre 2020, Inclusio a acheté l'immeuble de bureaux Rue du Pavillon 1-5 à Schaerbeek, loué à des ASBL actives dans le secteur social (enseignement, aide aux personnes en situation de handicap, prévention suicide).
- En novembre 2020, une première phase de 19 appartements a été réceptionnée dans le projet Auflette et prise en location par l'Agence Immobilière Sociale Mons Logement.
- Enfin, le 23 décembre 2020, Inclusio concluait l'acquisition de la SRL Immo Cognaux, propriétaire de 20 appartements dans l'ancienne caserne "Major Cognaux" à Verviers. Tous les appartements sont loués à l'Agence Immobilière Sociale Logeo.

En conséquence, les revenus locatifs consolidés en 2020 s'élèvent à 4.574 k€ en progression de 191% par rapport aux revenus locatifs de l'année 2019.



Pavillon - Schaerbeek



Auflette - Mons

## 1.2. Les projets de développement

Au 31 décembre 2020, les principaux projets de développement sont les suivants :

- **Pavillon 7-9 – Rue du Pavillon 7-9 à 1030 Schaerbeek**

Reconversion d'un ancien immeuble de bureaux en 41 logements à loyer abordable (qui seront loués à l'Agence Immobilière Sociale de Schaerbeek) et un rez-de-chaussée avec une affectation de bureaux (qui sera probablement loué à deux ASBL actives dans l'aide aux personnes en situation de handicap). La réception provisoire est planifiée pour le 2ème trimestre 2021.

- **Antares – Avenue des Pléiades 71 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert**

Reconversion d'un ancien immeuble de bureaux en 79 logements à loyer abordable. La réception provisoire est planifiée pour le 4ème trimestre 2021. L'intégralité des logements sera prise en gestion par l'Agence Immobilière Sociale de Woluwe-Saint-Lambert.

- **Broedershof – Broedershof 11 à 9900 Eeklo**

Construction neuve d'un immeuble de 15 appartements qui seront loués à l'Agence Immobilière Sociale SVK Meetjesland. La réception provisoire est planifiée pour le 3ème trimestre de 2021.

- **Dendermondesteenweg – Dendermondesteenweg 201 à 9100 Sint-Niklaas**

Construction neuve d'un immeuble de 9 appartements qui seront loués à l'Agence Immobilière Sociale SVK Waasland. La réception provisoire est planifiée pour le 1er trimestre 2021.

- **Auflette – Rue de l'Auflette 95-97 à 7033 Cuesmes (Mons)**

Après la livraison de la première phase en novembre 2020 (19 appartements), les phases 2 à 4, qui représentent 49 logements supplémentaires, seront livrées respectivement au 1er, 2ème et 3ème trimestre 2021. Tous les appartements sont loués à l'Agence Immobilière Sociale Mons Logement.

Pour ces 5 projets, le solde des travaux à financer est estimé à 10,5 M€.

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution du portefeuille immobilier d'Inclusio et sa répartition entre les 3 catégories d'actifs dans lesquelles la société a pour stratégie d'investir (immeubles de placement en location + projets de développement) :

Juste Valeur des Immeubles (en €)	31.12.2020	31.12.2019
Logement à loyer abordable	124.176.500	92.872.360
Facilités pour personnes en situation de handicap	11.731.886	1.750.000
Infrastructure sociale	14.858.199	2.923.000
<b>Total</b>	<b>150.766.585</b>	<b>97.545.360</b>

Le rendement locatif brut moyen du portefeuille en opération s'élève à 4,26% (en pourcentage de la juste valeur) au 31 décembre 2020 (4,31% au 31 décembre 2019).

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 96% au 31 décembre 2020 (99% au 31 décembre 2019). Cette légère diminution s'explique par la mise en exploitation de l'immeuble Domaine des Etangs en juin 2020 dans lequel 5 surfaces commerciales et 70 emplacements de parking n'ont pas encore pu être loués.

### 1.3. Introduction en bourse réussie pour la première SIR à vocation sociale



Depuis le 10 décembre 2020, les actions d'Inclusio sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles sous le symbole « INCLU ». Un montant de 60 M€ a été récolté par le biais d'une augmentation de capital portant sur l'émission de 2.803.738 actions au prix unitaire de 21,40 EUR.

### 1.4. Certification B-Corp



Inclusio bénéficie du label « B-Corp » depuis 2015 et a vu sa certification renouvelée en décembre 2020.

Cette certification est octroyée aux sociétés commerciales (à but lucratif) répondant à des exigences sociétales et environnementales, de gouvernance ainsi que de transparence envers le public. Cette dénomination est une abréviation de « Benefit Corporation ».

Les sociétés bénéficiant de ce label sont invitées à intégrer leur objectif social et environnemental directement dans leurs statuts, ce qu'a fait Inclusio dans la nouvelle version de ses statuts qui a été approuvée par l'assemblée générale extraordinaire du 29 octobre 2020.

## 2. Résultats financiers

### 2.1. Bilan consolidé au 31 décembre 2020

En €	31.12.2020	31.12.2019
<b>I Actifs non courants</b>	<b>151.370.428</b>	<b>100.907.260</b>
I B Immobilisations incorporelles	83.300	85.324
I C Immeubles de placement	150.766.582	97.545.360
I D Autres immobilisations corporelles	19.341	12.573
I E Actifs financiers non courants	49.456	2.719.045
I I Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	451.747	544.957
<b>II Actifs courants</b>	<b>11.836.501</b>	<b>4.670.416</b>
II B Actifs financiers courants		31.434
II D Créances commerciales	30.498	256.801
II E Créances fiscales et autres actifs courants	250.016	879.909
II F Trésorerie et équivalents de trésorerie	11.059.315	2.770.584
II G Comptes de régularisation	496.672	731.689
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>163.206.929</b>	<b>105.577.675</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>147.966.767</b>	<b>89.392.790</b>
A Capital	139.077.347	84.639.790
B Primes d'émission	8.381.743	4.380.623
C Réserves	474.128	-150.407
D Résultat net de l'exercice	33.549	522.783
<b>PASSIF</b>	<b>15.240.162</b>	<b>16.184.885</b>
<b>I Passifs non courants</b>	<b>10.221.779</b>	<b>14.740.204</b>
I B Dettes financières non courantes	10.000.000	14.000.000
I C Autres passifs financiers non courants	221.779	
I F Passifs d'impôts différés		740.204
<b>II Passifs courants</b>	<b>5.018.383</b>	<b>1.444.681</b>
II B Dettes financières courantes	154.696	7.579
II D Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.805.355	1.241.709
II E Autres passifs courants		600
II F Comptes de régularisation	58.332	190.999
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>163.206.929</b>	<b>105.577.675</b>
Nombre d'actions en fin de période	7.187.558	4.329.615
Valeur de l'actif net par action	20,59	20,65
Taux d'endettement (AR-SIR) <sup>1</sup>	9,17%	14,44%

<sup>1</sup> Ce taux d'endettement est calculé conformément à l'AR SIR du 13 juillet 2014, tel que modifié par l'AR SIR du 23 avril 2018

## 2.2. Commentaires sur le bilan

### Juste valeur des immeubles de placement

Au cours de l'exercice 2020, la juste valeur des immeubles de placement est passée de 97,5 M€ fin 2019 à 150,8 M€ fin 2020, soit une augmentation de 54%. Le portefeuille se compose d'immeubles en exploitation à concurrence de 129,2 M€ et de projet en cours de développement à concurrence de 21,5 M€. Cette augmentation s'explique par les nombreux investissements réalisés en cours d'exercice tels que commentés ci-dessus.

### Participation dans des entreprises associées et des coentreprises

Inclusio détient 26% de la NV Middelweg Albert en charge du projet en cours de construction Middelweg. Cette participation est mise en équivalence et s'élève à la date de clôture à 0,5 M€.

### Capitaux propres

Au 31 décembre 2020, les capitaux propres du groupe s'élevaient à 148 M€, en augmentation de 65% par rapport à leur niveau de fin 2019. Cette croissance est consécutive à l'augmentation de capital opérée en décembre 2020 accompagnée de l'agrément SIR et de la cotation sur Euronext Brussels. Au 31 décembre 2020, le nombre d'actions total s'élève à 7.187.558 et la valeur de l'actif net est de 20,59 € par action comparé à 20,65 € par action fin 2019.

### Taux d'endettement et engagements bancaires

Consécutivement au renforcement des fonds propres et nonobstant la croissance significative des immeubles de placement, le taux d'endettement selon l'AR-SIR<sup>2</sup> s'élève au 31 décembre 2020 à 9,17% comparé à 14,44% fin 2019.

Inclusio dispose de lignes de crédits bancaires pour un total de 80 M€ dont 10 M€ étaient prélevés à l'issue de l'exercice 2020. Aucune de ces lignes de crédit ne vient à échéance avant 2023.

Il faut aussi souligner que la société dispose encore d'une capacité d'investissement de près de 135 M€ avant d'atteindre un taux d'endettement de 50%.

---

<sup>2</sup> Ce taux d'endettement est calculé conformément à l'AR SIR du 13 juillet 2014, tel que modifié par l'AR SIR du 23 avril 2018

**2.3. Compte de résultats consolidé**

En €	31.12.2020	31.12.2019
I Revenus locatifs	4.574.075	1.573.316
III Charges relatives à la location	-56.262	
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>4.517.813</b>	<b>1.573.316</b>
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	240.754	71.946
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-439.746	-92.642
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>4.318.821</b>	<b>1.552.619</b>
IX Frais techniques	-108.482	-79.199
X Frais commerciaux	-21.998	-2.698
XI Charges et taxes sur immeubles non loués	-980	-1.941
XII Frais de gestion immobilière	-139.584	-44.203
XIII Autres charges immobilières	0	-218
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-271.045</b>	<b>-128.259</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>4.047.776</b>	<b>1.424.361</b>
XIV Frais généraux de la société	-5.042.546	-1.360.848
XV Autres revenus et charges d'exploitation	88.866	9.525
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>-905.904</b>	<b>73.037</b>
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement	227.396	438.844
XIX Autres résultats sur portefeuille	89.339	9.525
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-589.169</b>	<b>511.882</b>
XX Revenus financiers	13.518	163.710
XXI Charges d'intérêts nettes	-258.966	-100.661
XXII Autres charges financières	-4.462	-148.673
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-221.779	-148.673
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-471.690</b>	<b>-85.624</b>
XXIV Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-3.770	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>-1.064.629</b>	<b>426.258</b>
XXV Impôts des sociétés	1.461.546	-6.355
XXVI Exit tax	-363.369	102.880
<b>IMPOTS</b>	<b>1.098.178</b>	<b>96.526</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>33.549</b>	<b>522.783</b>



## **2.4. Commentaires sur le compte de résultats consolidé**

### **Résultat locatif net**

Le résultat locatif net a progressé de 1,6 M€ en 2019 à 4,5 M€ en 2020. Cette augmentation significative est la conséquence des diverses acquisitions et de la mise en exploitation de certains projets de développement réalisées en 2020, notamment de l'immeuble « Domaine des Etangs » à Anderlecht.

### **Résultat immobilier**

Après prise en charge et refacturation des charges locatives et des précomptes immobiliers et taxes, le résultat immobilier s'élève à 4,3 M€ pour l'exercice 2020 comparé à 1,5 M€ l'exercice précédent.

### **Charges immobilières et résultat d'exploitation des immeubles**

Les frais techniques comprennent les frais de réparation et d'entretien mais également les primes d'assurance à charge du propriétaire. Les frais commerciaux englobent les frais de commercialisation et les frais juridiques liés aux litiges locatifs. Les frais de gestion immobilière comprennent quant à eux les honoraires payés aux AIS sur certains contrats mais également des prestataires externes comme les syndicats dans les copropriétés. De plus, Inclusio a engagé fin 2019 un Property Manager chargé du suivi technique et commercial des immeubles.

Globalement les charges immobilières s'élèvent à 0,3 M€ comparé à 0,1 M€ l'année précédente. Il en résulte donc un résultat d'exploitation des immeubles de 4,0 M€ comparé à 1,4 M€ en 2019.

### **Frais généraux**

Les frais généraux sont de 5,0 M€ comparé à 1,4 M€ en 2019. Cette forte croissance exceptionnelle est liée aux frais liés à l'agrément SIR et à l'introduction en bourse et ne venant pas directement en diminution des capitaux levés représentant 2,6 M€.

### **Résultat d'exploitation**

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit donc à -0,9 M€ pour l'exercice 2020 comparé à 0,07 M€ en 2019.

### **Variation de juste valeur des immeubles de placement**

La variation de juste valeur des immeubles de placement fait apparaître une plus-value latente de 0,2 M€ pour l'exercice 2020 comparé à 0,4 M€ en 2019.

### **Résultat financier**

Le résultat financier s'élève à -0,5 M€ comparé à -0,1 M€.

Les charges d'intérêt nettes ont atteint 0,26 M€ suite à l'augmentation des dettes financières en cours d'exercice (avant leur remboursement partiel après la clôture de l'augmentation de capital en décembre 2020).

Le coût moyen de la dette a été de 1,65% en 2020 (comparé à 1,55% en 2019).

Le résultat financier comprend aussi la variation de la juste valeur des instruments financiers pour -0,2 M€ (élément non cash et non réalisé).

### **Impôts**

Les impôts sont constitués d'une récupération de 1,5 M€ relative aux filiales fusionnées dont les provisions d'Exit Tax ont été extournées.

L'Exit Tax de -0,4 M€ comprend d'une part l'Exit Tax qu'Inclusio doit supporter dans le cadre de son agrément SIR et d'autre part un ajustement de l'Exit Tax dans la filiale Fiis Euro-Project.

### **Résultat Net**

Le résultat net s'élève à 33 k€ comparé à 523 k€ l'exercice précédent.

## **3. Prévisions et commentaires sur COVID-19**

Sauf imprévu significatif, sur base du portefeuille actuel et de l'état d'avancement des chantiers en cours, les revenus locatifs devraient atteindre 6,3 M€ en 2021 et le résultat d'exploitation consolidé (avant variation de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture) est estimé à 3,4 M€. Cela devrait permettre la distribution en mai 2022 d'un dividende brut de 44 cents par action au titre de l'exercice 2021, en ligne avec les prévisions formulées lors de l'introduction en bourse.

### **Impact du Covid-19**

Inclusio mène une stratégie « Business to Business » et la plus grande partie de ses actifs immobiliers sont donnés en location par le biais de baux de longue durée à des opérateurs publics ou soutenus par les pouvoirs publics (AIS, communes, Croix-Rouge de Belgique). Le Covid-19 n'a donc pas eu jusqu'ici d'impact sur la perception des loyers, si ce n'est pour deux locataires qui louent des surfaces commerciales et les exploitent dans le secteur Horeca. Le montant des réductions de loyer consenties s'est élevé à 10 k€ en 2020.

Pour les projets en cours de construction, les locataires ont déjà confirmé leur engagement et Inclusio n'anticipe pas subir de dommages financiers provoqués par la pandémie actuelle. Néanmoins, certains chantiers de projets de développement en cours pourraient accuser des retards en partie dus à la crise sanitaire et entraîner un décalage temporel au niveau de la mise en exploitation des immeubles et de la perception des loyers par Inclusio.

## **4. Agenda financier**

Sujet	Date
Publication du rapport annuel 2020	19 avril 2021
Assemblée générale	19 mai 2021
Publication des résultats au 31 mars 2021	20 mai 2021
Publication des résultats au 30 juin 2021	2 septembre 2021
Publication des résultats au 30 septembre 2021	18 novembre 2021
Publication des résultats annuels 2021	24 février 2022

Pour plus d'information, veuillez contacter :

**Marc BRISACK, CEO**

T : +32 475 20 01 94

[marc.brisack@inclusio.be](mailto:marc.brisack@inclusio.be)

**Jean-Luc COLSON, CFO**

T : +32 475 32 35 74

[Jean-luc.colson@inclusio.be](mailto:Jean-luc.colson@inclusio.be)

### À propos d'Inclusio

Inclusio est une société de droit belge active dans le domaine de l'immobilier à caractère social en Belgique. Le projet a pris forme fin 2014 quand trois partenaires ont réuni leurs initiatives en immobilier social: Degroof Petercam, Koïs et Re-Vive. Inclusio a obtenu son agrément en tant que SIR publique en décembre 2020 et est cotée sur Euronext Brussels depuis le 10 décembre 2020. Ses fonds propres, combinés à des lignes de crédit, lui ont permis de développer ses activités d'investissement, principalement en logements à loyer abordable, dans le secteur du handicap et en infrastructures sociales, pour atteindre un portefeuille de 150 millions d'euros au 31 décembre 2020.

[www.inclusio.be](http://www.inclusio.be)

Avenue Herrmann-Debroux 40, 1160 Bruxelles - BE 0840.020.295

Suivez-nous sur :

