

**ANNEXE 6**

**Supplément aux comptes de l'exercice 2019**

## Supplément aux états financiers consolidés 2019

Les notes suivantes visent à compléter ou clarifier certaines annexes reprises dans le Rapport Annuel 2019.

### Note 1 – Etat consolidé des variations de capitaux propres

Cette note ajuste l'état consolidé des variations de capitaux propres du Rapport Annuel 2019.

L'ajustement concerne l'affectation du résultat 2017 et 2018.

En euros	Capital		Primes d'émission
	Capital souscrit	Frais d'augmentation de capital	
<b>Solde au 31/12/2017</b>	<b>55.216.000</b>	<b>-1.918.794</b>	<b>2.811.808</b>
Affectation du résultat 2017			
Résultat de l'exercice 2018			
<b>Solde au 31/12/2018</b>	<b>55.216.000</b>	<b>-1.918.794</b>	<b>2.811.808</b>
Augmentation de capital	31.376.300	-16.124	1.568.815
Fusions de filiales		-17.592	
Acquisition de filiales			
Affectation du résultat 2018			
Résultat de l'exercice 2019			
<b>Solde au 31/12/2019</b>	<b>86.592.300</b>	<b>-1.952.510</b>	<b>4.380.623</b>

En euros	Réserves		Résultat net de l'exercice	TOTAL des capitaux propres
	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Résultat reporté des exercices antérieurs		
<b>Solde au 31/12/2017</b>	<b>374.055</b>	<b>-381.188</b>	<b>-331.631</b>	<b>55.770.250</b>
Affectation du résultat 2017	-283.475	-48.156	331.631	
Résultat de l'exercice 2018			307.298	307.298
<b>Solde au 31/12/2018</b>	<b>90.580</b>	<b>-429.344</b>	<b>307.298</b>	<b>56.077.548</b>
Augmentation de capital				32.928.992
Fusions de filiales				-17.592
Acquisition de filiales	-118.941			-118.941
Affectation du résultat 2018	113.634	193.664	-307.298	
Résultat de l'exercice 2019			522.783	522.783
<b>Solde au 31/12/2019</b>	<b>85.273</b>	<b>-235.680</b>	<b>522.783</b>	<b>89.392.790</b>

**Note 2 – Méthodes comptables liées aux acquisitions de sociétés**

Le paragraphe ci-dessous est rajouté aux méthodes comptables.

**Acquisition de sociétés**

Lorsque le Groupe prend le contrôle d'un ensemble intégré d'activités et d'actifs répondant à la définition d'une entreprise ('business') conformément à IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. De plus, des impôts différés sont comptabilisés sur les différences temporelles générées et sont intégrés dans l'actif net acquis. Le goodwill représente la différence positive entre le coût d'acquisition (hors frais connexes à l'acquisition), majoré des intérêts minoritaires éventuels, et la juste valeur de l'actif net acquis. Si cette différence est négative ('goodwill négatif'), celle-ci est immédiatement comptabilisée en compte de résultats après confirmation des valeurs.

Si l'acquisition d'une société comprenant un ou plusieurs immeubles de placement et un groupe d'actifs (et/ou passifs) ne répond pas à la définition d'une entreprise (business) selon IFRS3, l'acquisition est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et passifs individuels identifiables (y compris les immeubles de placement). Le coût d'acquisition est affecté aux actifs et passifs individuels identifiables d'après leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Ainsi, une telle acquisition n'engendre pas la comptabilisation de goodwill. En application d'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur après la comptabilisation initiale.

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge comme SIR (ou FIIS) ou de la fusion d'une société non SIR avec une SIR. Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

**Note 3 – Information sectorielle**

Cette note complète l'annexe 3 – *Information sectorielle* du Rapport Annuel 2019.

**Bilan consolidé - Segmentation**

Le montant des actifs courants dans la Région Flamande doit être de 74.528€ (au lieu de -75.472€). Le montant non affecté des actifs courants est quant à lui de 4.156.042€ (au lieu de 4.306.042€).

**Compte de résultats consolidé - Segmentation**

Le revenu locatif net provient principalement de la Région Bruxelloise pour 1,2 millions d'euros suivi par la Région Flamande avec 0,3 millions et enfin 0,1 million en Région Wallonne.

Le résultat immobilier suit globalement la même tendance mais vu l'acquisition fin 2019 du portefeuille à Mechelen, portefeuille loué directement à des particuliers et en cours de transfert à la SVK de Mechelen, les charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués en Région Flamande sont plus importants qu'en 2018 et proportionnellement plus important dans cette Région.

Les frais techniques encourus également sur la gestion de ce portefeuille immobilier à Mechelen sont proportionnellement plus importants en Région Flamande que dans les autres Régions. Ils sont liés à des travaux de rafraîchissement et mise en conformité de ce portefeuille immobilier.

Les frais de gestion repris à la rubrique XII comprennent les frais de gestion facturés par les AIS Bruxelloises. Ces frais sont inexistantes dans les deux autres Régions. La Société a par ailleurs engagé un Property Manager fin 2019 dont le coût est repris dans la colonne non affecté.

Les frais généraux de 1,4 million doivent tous être repris dans la colonne "non Affecté" et non pas dans les colonnes des Régions.

#### Note 4 – Revenus locatifs

Cette note complète l'annexe 4 – *Revenus locatifs* du Rapport Annuel 2019.

Le tableau suivant présente un détail des loyers futurs non actualisés :

En euros	31/12/2019	31/12/2018
Moins d'un ans	2.694.117	1.306.723
Entre 1 et 2 ans	2.457.174	1.306.723
Entre 2 et 3 ans	2.276.760	1.302.173
Entre 3 et 4 ans	2.096.463	1.298.923
Entre 4 et 5 ans	1.967.931	1.298.923
Au déla de 5 ans	15.949.187	11.931.976
<b>Total</b>	<b>27.441.632</b>	<b>18.445.440</b>

#### Note 5 – Charges locatives

Cette note complète l'annexe 5 – *Charges locatives, taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués* du Rapport Annuel 2019.

Il est précisé à l'Annexe 5 que l'acquisition de la filiale Euro-Project en 2019, dont la majorité des appartements sont loués directement aux occupants avant transfert des dits appartements à la SVK Mechelen lorsqu'ils se libèrent, génère pour la société une gestion de charges locatives. Le propriétaire est, par conséquent, tenu de comptabiliser les charges locatives exposées pour compte des locataires à la rubrique VII du compte de résultat tandis que les provisions pour charges ou les décomptes de charges supportés par les locataires viennent en produit à la rubrique V du compte de résultat.

Il en résulte donc des mouvements en 2019 qui étaient inexistantes en 2018.

#### Note 6 – Frais techniques, frais commerciaux, frais de gestion immobilière

Cette note complète l'annexe 6 – *Frais techniques, frais commerciaux, frais de gestion immobilière* et l'annexe 7 – *Frais généraux de la Société* du Rapport Annuel 2019.

Il est précisé à l'Annexe 6 que malgré la croissance des immeubles en exploitation, la prime d'assurance payée en 2019 est inférieure à 2018 et ce du fait d'une part de la renégociation des tarifs avec l'assureur et d'autre part des contrats de location avec certaines AIS qui prévoit qu'Inclusio peut mettre 50% de la prime à la charge de l'AIS.

Il est précisé à l'Annexe 6 que les frais de gestion correspondent pour partie aux honoraires versés aux AIS Bruxelloise conformément aux mandats de gestion signés. Ces mandats prévoient une rémunération variant entre 0% et 5% des loyers contractuels. L'évolution entre les exercices 2018 et 2019 s'explique par les nouveaux immeubles mis en gestion à des AIS Bruxelloise. De plus, fin 2019, Inclusio a recruté un Property Manager interne afin de suivre la gestion de son portefeuille immobilier. Son coût salarial est intégralement repris sous la rubrique XII.B. Charges internes de

gestion d'immeubles et n'est donc pas inclus dans la rubrique XIV Frais généraux au compte de résultat.

Il est précisé la notion des "frais commerciaux" dans les Annexes 6 et 7 comme suit:

Les frais commerciaux qui sont directement attribuable à la gestion d'un immeuble tels que les frais d'enregistrement des baux, les frais d'état des lieux, les commissions d'agence, les frais d'avocats lors de litiges sur les baux,... sont repris sous la rubrique X Frais commerciaux.

Tandis les frais commerciaux généraux liés à la société en général et pas à la gestion d'un immeuble en particulier tels que les flyers, les events, les publications, le website,...sont repris sous la rubrique XIV Frais généraux de la société.

#### **Note 7 – Impôts sur le résultat**

Cette note complète l'annexe 12 – *Impôts des sociétés et Exit Tax* du Rapport Annuel 2019.

Le tableau suivant présente la réconciliation entre la charge d'impôt théorique sur base du taux d'impôt applicable et la charge d'impôt effective :

<b>En euros</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>426.258</b>	<b>324.022</b>
Impôt au taux d'impôt théorique (25%)	-106.564	-81.006
Dépenses non admises / Revenus non imposables	100.210	74.581
Exit tax	102.880	-10.300
<b>Impôts sur le résultat</b>	<b>96.526</b>	<b>-16.724</b>

L'Exit tax positive de 102.880€ correspond au montant net de l'Exit Tax qui devrait être supportée par Inclusio dans le cadre de son agrément SIR compensée des pertes fiscales reportées déductibles. Ce montant est composé de 77.237 EUR provenant des opérations de fusion des filiales Care&1000 Homes et Re-Vive Lan Die Keure réalisée en juillet 2019. Le solde de 25.644 EUR correspond à l'ajustement de la provision d'exit tax opéré sur la filiale DV City.

**Note 8 – Immeubles de placement**

Cette note complète l'annexe 15 – *Immeubles de placement* du Rapport Annuel 2019.

Le tableau de mutations des immeubles de placement repris à l'annexe 15 comprennent :

- les acquisitions qui correspondent aux prix payés pour l'acquisition de nouveaux immeubles en exploitations ou projets de développement ;
- les investissements qui reprennent les dépenses ultérieures à l'acquisition est capitalisées dans l'immeuble en exploitation ou le projet en cours de développement.

Relevons également que les acquisitions par voie d'acquisition de société concernent majoritairement la filiale Euro-Project dont l'acquisition a été réalisée pour environ 29 millions d'euros. Le solde correspond à l'acquisition de la filiale DV City détenant l'immeuble Volral.

**Informations quantitatives relatives aux données de niveau 3 dans les modèles d'évaluation d'immeubles de placement selon la norme IFRS 13.**

Pour les sociétés dont les immeubles de placement constituent un poste majeur du bilan consolidé, la norme IFRS 13 exige la présentation de certaines informations permettant aux utilisateurs des états financiers de se faire une idée des données et des techniques utilisées par les experts immobiliers pour déterminer la juste valeur du portefeuille immobilier.

Dans le cas d'Inclusio, les justes valeurs sont déterminées par l'expert sur base de données de niveau 3, c'est-à-dire reposant partiellement ou entièrement sur des données qui ne peuvent être observées de l'extérieur.

Vu que les immeubles de logement à loyer abordable représentent 82,90% de la juste valeur du portefeuille immobilier d'Inclusio au 31 août 2020, le tableau repris en annexe a été établi pour fournir les informations quantitatives les plus importantes utilisées par l'expert aux fins de son évaluation sur ce segment spécifique.

La sensibilité de la juste valeur à une modification des données non observables se traduit de la manière suivante (si aucun des autres paramètres ne varie) :

Donnée non observable	Impact sur la JV si la donnée non observable augmente	Impact sur la JV si la donnée non observable diminue
Valeur locative estimée	Positif	Négatif
Taux de capitalisation	Négatif	Positif
Vide locatif	Négatif	Positif

Si le taux de capitalisation augmentait ou diminuait de 0,25%, l'impact sur la juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2019 serait le suivant :

- Une augmentation du taux de capitalisation de 0.25% entraîne une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier de 5.629 KEUR
- Une diminution du taux de capitalisation de 0,25% entraîne une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de 6.344 KEUR

Si la valeur locative estimée (VLE) augmentait ou diminuait de 10%, l'impact sur la juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2019 serait le suivant :

- Une augmentation de la VLE de 10% entraîne une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de 6.851 KEUR
- Une diminution de la VLE de 10% entraînerait une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier de 6.851 KEUR

#### Processus d'évaluation pour les immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est reprise dans les états financiers consolidés sur base des rapports d'expertise établis par l'expert immobilier indépendant et dûment qualifié.

Ces rapports sont réalisés sur base des renseignements communiqués par la société en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser et les éventuelles gratuités locatives. De son côté, l'expert utilise les paramètres de marché qui lui semblent les plus pertinents (valeur locative, taux d'actualisation, etc) sur base de ses jugements et de son expérience professionnelle. Les informations communiquées par l'expert ainsi que les hypothèses et les modèles d'évaluation sont régulièrement revus par la société et le comité d'audit.

*Immeubles de placement en exploitation*

<b>31-12-2019</b>	<b>Méthode d'évaluation</b>	<b>Données non observables</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Moyenne pondérée</b>
<b>Région Bruxelloise</b>	DCF & Capitalisation	VLE (€/m2/an)	63,48	147,17	84,60
		Taux capitalisation	3,95%	5,65%	4,62%
		Vide locatif	0%	3,2%	1,2%
		Durée résiduelle (an)	5,6	24,0	14,9
		Taux d'inflation	1,25%	1,25%	1,25%
		Nombre total de m2			15.720 m2
<b>Région Flamande</b>	DCF & Capitalisation	VLE (€/m2/an)	88,97	119,17	103,54
		Taux capitalisation	3,65%	5,75%	4.30%
		Vide locatif	0%	10%	0,2%
		Durée résiduelle (an)	7,5	17,8	16,4
		Taux d'inflation	1,25%	1,25%	1,25%
		Nombre total de m2			15.934 m2
<b>Région Wallonne</b>	DCF & Capitalisation	VLE (€/m2/an)	155,25	155,25	155,25
		Taux capitalisation	4,45%	4,45%	4.45%
		Vide locatif	0%	0%	0%
		Durée résiduelle (an)	10,8	10,8	10,8
		Taux d'inflation	1,25%	1,25%	1,25%
		Nombre total de m2			601 m2

On observe un écart significatif entre la valeur locative minimum et la valeur locative maximum pour les immeubles à loyer abordable en région bruxelloise. Cet écart s'explique pour partie par la taille des logements mis à disposition (les appartements les plus petits ont généralement une valeur locative par m<sup>2</sup> plus élevée que les appartements plus spacieux) et d'autre part par l'âge des bâtiments (les immeubles plus récents ont une valeur locative estimée plus élevée).

En Wallonie, vu qu'Inclusio ne dispose au 31 décembre 2019 que d'un seul immeuble en exploitation, les VLE minimum et maximum sont identiques ainsi que le taux de capitalisation. Cet immeuble est intégralement constitué de petits studios ce qui explique la valeur locative assez élevée dans cette région.



<b>31-12-2018</b>	<b>Méthode d'évaluation</b>	<b>Données non observables</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Moyenne pondérée</b>
<b>Région Bruxelloise</b>	DCF & Capitalisation	VLE (€/m2/an)	63,48	147,17	83,76
		Taux capitalisation	4,00%	5,10%	4.60%
		Vide locatif	0%	4%	1,5%
		Durée résiduelle (an)	6,6	25,0	15,8
		Taux d'inflation	1,25%	1,25%	1,25%
		Nombre total de m2			13.161m2
<b>Région Flamande</b>	DCF & Capitalisation	VLE (€/m2/an)	99,65	111,08	103,74
		Taux capitalisation	3,42%	3,90%	3.59%
		Vide locatif	0%	10%	1,5%
		Durée résiduelle (an)	8,5	14,3	12,3
		Taux d'inflation	1,25%	1,25%	1,25%
		Nombre total de m2			3.287m2
<b>Région Wallonne</b>	DCF & Capitalisation	VLE (€/m2/an)	155,25	155,25	155,25
		Taux capitalisation	4,50%	4,50%	4.50%
		Vide locatif	0%	0%	0%
		Durée résiduelle (an)	11,8	11,8	11,8
		Taux d'inflation	1,25%	1,25%	1,25%
		Nombre total de m2			601m2

Relevons qu'Inclusio ne dispose que d'un seul immeuble en exploitation en Région Wallonne sur les exercices 2018 et 2019, expliquant pourquoi les données min, max et moyenne sont identiques.

*Projets de développement*

Les principales informations quantitatives relatives à la juste valeur des projets de développement extraites des rapports immobiliers sont résumées ci-dessous :

<b>31-12-2019</b>	<b>Méthode d'évaluation</b>	<b>Données non observables</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Moyenne pondérée</b>
<b>Région Bruxelloise</b>	DCF & Capitalisation	VLE (€/m2/an)	86,53	104,43	93,27
		Taux capitalisation	4,30%	4,90%	4.68%
<b>Région Flamande</b>	DCF & Capitalisation	VLE (€/m2/an)	75,35	105,72	88,38
		Taux capitalisation	3,75%	5,25%	4.25%
<b>Région Wallonne</b>	DCF & Capitalisation	VLE (€/m2/an)	73,92	73,92	73,92
		Taux capitalisation	4,85%	4,85%	4.85%
<b>Total</b>					

Relevons qu'Inclusio ne dispose que d'un seul projet de développement en Région Wallonne sur l'exercice 2019, expliquant pourquoi les données min, max et moyenne sont identiques.

Les données de comparaison pour l'exercice 2018 n'existe pas car la société ne procédait pas à une évaluation de ses projets de développement. Ils étaient en effet comptabilisés au coût.

**Note 9 – Participations mises en équivalence**

Cette note complète l'annexe 18 – *Participations mises en équivalence* du Rapport Annuel 2019.

**Inclusio Vandenheuvel**

La mise en équivalence de la participation Inclusio Vandenheuvel NV est justifiée par les éléments suivants :

- En 2019, Inclusio détient 26% d'Inclusio Vandenheuvel
- Inclusio n'est pas représenté au conseil d'administration d'Inclusio Vandenheuvel.
- Toutes les décisions en assemblée générale doivent être prises à la majorité simple sauf les éléments suivants nécessitant 80% des voix : nomination, licenciement, rémunération et remplacement du commissaire ou d'un administrateur ; approbation des comptes et l'affectation du résultat et enfin la décharge aux administrateurs.
- L'actionnaire majoritaire RBF I (73%) est responsable de l'exécution du projet, du budget maximum du chantier, de la signature des contrats de sous-traitance, de l'application des législations en vigueur,... Il doit réaliser sa mission en bon père de famille et dans les limites fixées de commun accord reprise à l'Article 8 e la convention d'actionnaires.
- Les droits conférés à Inclusio relatifs à l'exécution du projet ont pour but d'assurer la cohérence du projet final par rapport au projet initial. En cas de litige sur l'immeuble ou son utilisation, un expert indépendant externe doit être nommé conjointement et la décision de cet expert s'impose à toutes les parties.
- Le financement de Inclusio Vandenheuvel est réalisé majoritairement par de la dette externe provenant des banques.
- Un système de "put et call" est en place permettant à Inclusio de détenir après exercice de son call le contrôle d'Inclusio Vandenheuvel. Les put/call avaient une durée d'exercice limitée à quelques mois en 2019 et n'ont pas été exercés suite à un litige (défaut dans la construction de l'immeuble) entre les partenaires. La résolution de ce litige a abouti en février 2020 à la signature d'une nouvelle convention permettant à Inclusio de devenir à cette même date actionnaire à 100% de Inclusio Vandenheuvel.

Compte tenu des éléments ci-dessus et de la nature de la transaction, Inclusio n'exerçait en 2019 qu'un contrôle conjoint. En conséquence, Inclusio Vandenheuvel est considéré comme une coentreprise et est intégré par mise en équivalence dans les comptes consolidés d'Inclusio au 31 décembre 2019.

Le tableau suivant présente les états financiers condensés d'Inclusio Vandenneuvel sous le référentiel IFRS. Le tableau présenté dans les comptes annuels 2019 est établi sous le référentiel Begaap.

	Inclusio Vandenneuvel NV	
	31-12-2019	31-12-2018
Actifs non courants	13.866.704	12.317.007
Actifs courants	154.378	208.449
Dont trésorerie et équivalents de trésorerie	144.397	208.449
<b>Total actifs</b>	<b>14.021.082</b>	<b>12.525.455</b>
Fonds propres	10.769	19.172
Passifs	14.010.313	12.506.283
Dont dettes financières		
<b>Total passifs</b>	<b>14.021.082</b>	<b>12.525.455</b>
Quote-part du Groupe	26%	26%
Participation mise en équivalence	0%	0%

  

	Inclusio Vandenneuvel NV	
	31-12-2019	31-12-2018
Revenus locatifs	530.518	0
Résultat locative net	530.518	0
Résultat d'exploitation des immeubles	194.746	-6.696
Dont charges d'amortissement		
Résultat financier	-203.148	
Dont produits d'intérêt	0	
Dont charges d'intérêt	-203.148	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-8.403</b>	<b>-6.696</b>
Impôts sur le résultat	0	0
<b>Résultat net</b>	<b>-8.403</b>	<b>-6.696</b>
Quote-part du Groupe dans le résultat net de l'exercice	0%	0%

Le résultat d'exploitation en 2019 d'Inclusio Vandenneuvel est négatif, car les loyers ne compensaient pas encore les frais d'exploitation.

La mise en équivalence des fonds propres et des éléments du résultat de cette participation n'ont pas été repris dans les comptes consolidés au motif que les accords prévoient que tout impact dans le compte de résultat, les fonds propres, les dettes ou l'actif seront relaté à la valeur conventionnelle du bien. En conséquence les éventuelles variations dans les comptes de cette filiale seront supportées par l'actionnaire majoritaire.

**Middelweg Albert**

La mise en équivalence de la participation Middelweg Albert NV est justifiée par les éléments suivants :

- Inclusio détient 26% des droits de vote et dispose d'un administrateur dans Futurn Albert.
- Toutes les décisions doivent être prises de manière conjointes ; en cas de blocage, une procédure arbitrale est prévue.
- Les options ne seront exerçables qu'après la prise en jouissance de l'immeuble par l'exploitant.  
En conséquence la méthode de mise en équivalence a été appliquée.

Le tableau suivant présente les états financiers condensés de Middelweg Albert NV sous le référentiel IFRS. Le tableau présenté dans les comptes annuels 2019 est établi sous le référentiel Begaap.

	<b>Middelweg Albert NV</b>	
	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Actifs non courants	2.279.050	1.644.435
Actifs courants	298.528	23.695
Dont trésorerie et équivalents de trésorerie	298.528	23.695
<b>Total actifs</b>	<b>2.577.579</b>	<b>1.668.130</b>
Fonds propres	551.481	54.323
Passifs	2.026.097	1.613.806
Dont dettes financières	1.080.880	1.080.880
<b>Total passifs</b>	<b>2.577.579</b>	<b>1.668.130</b>
Quote-part du Groupe	26%	26%
Participations mises en équivalence	0%	0%

	<b>Middelweg Albert NV</b>	
	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Revenus locatifs	0	0
Résultat locative net	0	0
Résultat d'exploitation des immeubles	0	0
Dont charges d'amortissement	0	0
Résultat financier	-2.842	-6.568
Dont produits d'intérêt	0	0
Dont charges d'intérêt	0	0
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-2.842</b>	<b>-6.568</b>
Impôts sur le résultat	0	0
<b>Résultat net</b>	<b>-2.842</b>	<b>-6.568</b>
Quote-part du Groupe dans le résultat net de l'exercice	0%	0%

La société Middelweg Albert dispose d'un unique projet de développement à Bruxelles-Ville (Haren), rue du Middelweg. La participation de 26% a été achetée par Inclusio au 20 décembre 2019 et les parties disposent d'options "Put" et "Call" permettant le transfert du solde des actions à Inclusio.

Ces options ne pourront s'exercer qu'après la mise en location de l'immeuble à l'Agence Immobilière Sociale, mise en location qui peut être estimée pour fin 2022. Le prix de ces options est fixé contractuellement sur base de la règle de « l'actif net réévalué », càd :

1. des fonds propres de Futurn Albert au moment de la levée de l'option;
2. moins la valeur comptable brute de l'immeuble livré en ce compris la TVA et tous les autres frais immobilisés;
3. plus la valeur conventionnelle de l'immeuble fixée à 19.782.777 eur;
4. moins la latence fiscale supportée par promoteur;
5. moins tous les frais liés au transfert (notaire, main levée,...).

En conséquence, compte tenu d'une part du fait que le prix des options est totalement lié aux éléments repris ci-dessus et compte tenu d'autre part de la volonté d'Inclusio d'exercer l'option, Inclusio ne reprend pas dans sa mise en équivalence les éléments du résultat de cette participation, ni les mouvements dans les fonds propres.

#### Note 10 – Impôts différés

Cette note complète l'annexe 24 – *Passifs d'impôts différés* du Rapport Annuel 2019.

La base de préparation reprise dans les états financiers consolidés 2019 (annexe 2.1) mentionnait que la société n'avait pas comptabilisé d'impôts différés, ce qui n'était pas conforme aux informations mentionnées dans l'annexe 24, où il est clair que des impôts différés ont été comptabilisés.

Le tableau suivant détaille les montants comptabilisés dans l'état de la situation financière concernant les impôts différés :

En euros	Actifs d'impôts différés		Passifs d'impôts différés	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de placement			702.232	
<b>Impôts différés sur différences temporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>702.232</b>	<b>0</b>
Pertes fiscales reportées	425.464			
<b>Impôts différés sur pertes fiscales reportées</b>	<b>425.464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Impôts différés potentiels</b>	<b>425.464</b>	<b>0</b>	<b>702.232</b>	<b>0</b>
Compensation	-63.779		-63.779	
<b>Impôts différés - Valeur brut</b>	<b>361.685</b>	<b>0</b>	<b>638.453</b>	<b>0</b>
Actifs d'impôts différés non comptabilisés	-361.685			
<b>Impôts différés comptabilisés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>638.453</b>	<b>0</b>

Considérant que la société a des pertes fiscales reportées et le fait qu'elle a toujours planifié d'obtenir l'agrément SIR, Inclusio n'a pas reconnu d'actifs d'impôts différés additionnelles car elle ne sera pas en mesure de les récupérer. La Société a indiqué à ses investisseurs vouloir obtenir le statut de SIR.

Ainsi, des pertes fiscales pour un montant de 7.543.969,89 euros n'ont pas été comptabilisées comme actif d'impôts différés (2018 : 5.824.820,99 euros).

Les 638.453€ correspondent à l'Exit tax supportée dans le cadre de l'agrément Fiis de la filiale Euro-Project.

**Note 11 – Passifs financiers et risque de liquidité**

Cette note complète l'annexe 25 – *Dettes financières* et l'annexe 28.2 sur le risque de liquidité du Rapport Annuel 2019.

Le tableau suivant présente la ventilation des variations des passifs issus des activités de financement :

<b>31/12/2019</b>	<b>Solde</b>	<b>Flux de</b>	<b>Solde de</b>
<b>En euros</b>	<b>d'ouverture</b>	<b>trésorerie</b>	<b>clôture</b>
Dettes financières non courantes			
Emprunts bancaires	0	14.000.000	14.000.000
Dettes financières courantes			
Emprunts bancaires	0		0
Garanties locatives	0	7.579	7.579
Autres passifs financiers			0
<b>Total des passifs issus des activités de financement</b>	<b>0</b>	<b>14.007.579</b>	<b>14.007.579</b>

Les tableaux ci-après présente le détail des échéances contractuelles résiduelles de la Société pour ses passifs financiers ayant des périodes de remboursement contractuelles. Le tableau a été préparé à partir des flux de trésorerie non actualisés (intérêts plus remboursements en capital) liés aux passifs financiers selon la date la plus rapprochée à laquelle la Société pourrait être tenu d'effectuer un paiement.

<b>En euros</b>	<b>À moins d'un an</b>	<b>Plus d'un an à 5 ans</b>	<b>À plus de cinq ans</b>
Emprunts bancaires		14.720.816,67	-
Garanties locatives	7.579,16	-	-