

Déclaration intermédiaire du Conseil d'Administration concernant le premier trimestre 2021

Points essentiels

- Expansion du portefeuille opérationnel avec l'acquisition des JARDINS DE FRAIPONT et la livraison de 28 logements (19 logements pour la phase 2 du CLOS DE L'AUFLETTE et 9 logements à Sint-Niklaas)
- Revenus locatifs de 1,4 M € en ligne avec le budget annoncé lors de l'IPO
- Frais généraux bien maîtrisés à 0,4 M €
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement : +1,6 M€ (soit +1% à portefeuille constant)
- Taux d'endettement toujours limité de 10,3% au 31 mars 2021
- NAV par action de 21,00 € par action au 31 mars 2021 (vs 20,59 € au 31 décembre 2020)
- Confirmation de l'objectif de dividende brut de 44 cents par action



Les Jardins de Fraipont – Fraipont (Province de Liège)

Activités opérationnelles

Le premier trimestre de l'exercice 2021 a été marqué par l'acquisition d'un centre d'hébergement pour personnes en situation de handicap à Fraipont (Liège). Grâce à ces 40 places supplémentaires, ce sont plus de 100 personnes en situation de handicap qui sont accueillies dans des immeubles d'Inclusio.

De plus, Inclusio a enregistré la livraison de 19 logements supplémentaires sur le projet CLOS DE L'AUFLETTE et a réceptionné un immeuble de 9 appartements neufs à Sint-Niklaas. 86 nouvelles personnes peuvent donc désormais disposer d'un logement abordable par le biais d'une location auprès d'une agence immobilière sociale, ce qui porte à plus de 1.600 le nombre de personnes recensées vivant dans les logements d'Inclusio.

Tous ces bâtiments sont intégralement loués et généreront des rentrées locatives de 462 k€ sur une base annuelle.



Dendermondsesteenweg – Sint-Niklaas

1. Résultats financiers au 31 mars 2021
1.1. Compte de résultats

En €	31.03.2021
Revenus locatifs	1.429.631
Charges relatives à la location	11.978
RESULTAT LOCATIF NET	1.441.609
Récupération de charges immobilières et locatives	149.426
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-321.211
RESULTAT IMMOBILIER	1.269.823
Frais techniques et commerciaux	-24.264
Frais de gestion immobilière	-74.149
Frais généraux de la société	-385.474
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	785.936
Résultat sur vente d'immeubles de placement	19.840
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.615.394
Autres résultats sur portefeuille	12.917
RESULTAT D'EXPLOITATION	2.434.088
Résultat financier hors variation de la juste valeur	-1.717
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	357.839
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	147.802
Impôts des sociétés	11.592
RESULTAT NET	2.948.684
RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES	794.891
par action	0,11

Analyse des résultats

Les revenus locatifs du premier trimestre se sont élevés à 1,4 M€ en ligne avec le budget annoncé pour 2021 lors de l'IPO et le résultat d'exploitation des immeubles avant frais généraux est de 1,2 M€ au 31 mars 2021.

Les frais généraux du premier trimestre étaient de 0,4 M€, ce qui a permis de dégager un résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille de 0,8 M€.

Lors de ce premier trimestre, le portefeuille immobilier a enregistré une variation de valeur positive de 1,6 M€ et une plus-value de 20 k€ a été réalisée sur la vente de deux emplacements de parking au DOMAINE DES ETANGS. Suite à la variation positive de la juste valeur des passifs financiers, le résultat net du 1^{er} trimestre a atteint 2,9 M€.



Domaine des Etangs - Anderlecht



VillaVip - Bredene

1.2. Bilan

En €	31.03.2021	31.12.2020
I Actifs non courants	162.640.882	151.370.428
I B. Immobilisations incorporelles	77.485	83.300
I C. Immeubles de placement	161.737.229	150.766.582
<i>I C. a. Immeubles disponibles à la location</i>	<i>139.565.478</i>	<i>129.244.698</i>
<i>I C. b. Projet de développement</i>	<i>22.171.752</i>	<i>21.521.885</i>
I D. Autres immobilisations corporelles	20.989	19.341
I E. Actifs financiers non courants	197.913	49.456
I I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	607.266	451.747
II Actifs courants	5.791.122	11.902.876
II D. Créances commerciales	236.260	96.873
II E. Créances fiscales et autres actifs courants	212.292	250.016
II F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.810.413	11.059.315
II G. Comptes de régularisation	532.158	496.672
TOTAL ACTIF	168.432.005	163.273.304
CAPITAUX PROPRES	150.914.765	147.966.767
A Capital	139.077.347	139.077.347
B Primes d'émission	8.381.743	8.381.743
C Réserves	506.990	474.128
D Résultat net de l'exercice	2.948.684	33.549
PASSIF	17.517.240	15.306.537
I Passifs non courants	10.000.000	10.221.779
I B Dettes financières non courantes	10.000.000	10.000.000
I C Autres passifs financiers non courants	0	221.779
II Passifs courants	7.517.240	5.084.758
II B Dettes financières courantes	388.461	154.696
II D Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.975.206	4.871.730
II E Autres passifs courants	153.573	58.332
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	168.432.005	163.273.304
Nombre d'actions	7.187.558	7.187.558
Valeur de l'actif net par action	21,00	20,59
Endettement SIR	17.363.667	15.026.426
Taux d'endettement (AR-SIR) ¹	10,31%	9,20%

Analyse du bilan

L'augmentation de valeur des immeubles de placement résulte des acquisitions mentionnées ci-avant et de l'augmentation de juste valeur (à portefeuille constant) constatée sur ce premier trimestre.

La trésorerie a diminué puisque l'acquisition des Jardins de Fraipont a été payée à partir de la trésorerie disponible à fin 2020 et qu'un montant supplémentaire de 4,9 M€ a été investi dans les projets de développement en cours de construction.

Les passifs financiers sont en augmentation de 2,2 M€ suite à la hausse des dettes commerciales.

Les capitaux propres ont atteint 150,9 M€ au 31 mars 2021, ce qui se traduit par une valeur intrinsèque de 21,00 € par action (en hausse de 2% par rapport à la valeur intrinsèque de 20,59 € au 31 décembre 2020).

Le taux d'endettement reste extrêmement limité à 10.31% au 31 mars 2021.

¹ Ce taux d'endettement est calculé conformément à l'AR SIR



Pavillon - Schaerbeek



Auflette - Mons

Inclusio boucle donc ce premier trimestre dans une dynamique positive et confirme qu'en l'absence d'événements exceptionnels, elle devrait être en mesure de verser, en mai 2022, un dividende brut à hauteur de 44 cents par action.

Pour toute question, vous pouvez prendre contact avec:

Marc BRISACK, CEO

T : +32 475 20 01 94

marc.brisack@inclusio.be

Jean-Luc COLSON, CFO

T : +32 475 32 35 74

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, Kois 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

Avenue Herrmann-Debroux 40, 1160 Bruxelles - BE 0840.020.295

Suivez-nous sur :

