

## Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur m.b.t. het eerste kwartaal van 2021

### Belangrijkste punten

- Uitbreiding van de operationele portefeuille met de acquisitie van Jardins de Fraipont en de oplevering van 28 wooneenheden (19 eenheden voor fase 2 van Clos de l'Auflette en 9 eenheden in Sint-Niklaas)
- Huuropbrengsten van € 1,4 miljoen in lijn met het bij de beursgang aangekondigde budget
- Algemene kosten goed onder controle op € 0,4 miljoen
- Positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen: € 1,6 miljoen (+1% op een constante portefeuillebasis)
- Schuldratio nog steeds beperkt tot 10,3% op 31 maart 2021
- NAV per aandeel van € 21,00 op 31 maart 2021 (vs. € 20,59 op 31 december 2020)
- Brutodividendoelstelling van 44 cent per aandeel bevestigd



Les Jardins de Fraipont – Fraipont (Provincie Luik)

### Operationele activiteiten

Het eerste kwartaal van het boekjaar 2021 werd gekenmerkt door de aankoop van een tehuis voor gehandicapten in Fraipont (Luik). Dankzij deze 40 extra plaatsen zullen meer dan 100 personen met een handicap in de gebouwen van Inclusio kunnen worden ondergebracht.

Daarnaast noteerde Inclusio de oplevering van 19 bijkomende woningen in het project Clos de l'Auflette en leverde een gebouw met 9 nieuwe appartementen in Sint-Niklaas op. Dit betekent dat 86 nieuwe personen nu een betaalbare woning kunnen krijgen via een sociaal verhuurkantoor, waardoor het totale aantal personen dat in de gebouwen van Inclusio woont, op meer dan 1.600 komt.

Al deze gebouwen zijn volledig verhuurd en genereren een huuropbrengst van € 462.000 op jaarbasis.



Dendermondsesteenweg – Sint-Niklaas

**1. Financiële resultaten op 31 maart 2021**
**1.1. Resultatenrekening**

| In €  | 31.03.2021       |
|---|------------------|
| Huuropbrengsten   | 1.429.631        |
| Kosten m.b.t. verhuurde gebouwen  | 11.978           |
| <b>NETTO HUURRESULTAAT</b>  | <b>1.441.609</b> |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen                                 | 149.426          |
| Huurlasten en belastingen gedragen door de huurder                        | -321.211         |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>  | <b>1.269.823</b> |
| Technische en commerciële kosten  | -24.264          |
| Beheerskosten vastgoed  | -74.149          |
| Algemene kosten van de vennootschap                                       | -385.474         |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>       | <b>785.936</b>   |
| Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen                           | 19.840           |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                      | 1.615.394        |
| Ander resultaat op de portefeuille  | 12.917           |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>   | <b>2.434.088</b> |
| Financieel resultaat exclusief variatie in reële waarde                   | -1.717           |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva             | 357.839          |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures | 147.802          |
| Vennootschapsbelasting  | 11.592           |
| <b>NETTORESULTAAT</b>   | <b>2.948.684</b> |
| <b>NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN</b>                             | <b>794.891</b>   |
| <b>per aandeel</b>  | <b>0,11</b>      |

**Analyse van de resultaten**

De huuropbrengsten voor het eerste kwartaal bedroegen € 1,4 miljoen, wat in overeenstemming is met het bij de beursintroduktie aangekondigde budget voor 2021, en het bedrijfsresultaat van het vastgoed bedroeg € 1,2 miljoen op 31 maart 2021.

De algemene kosten bedroegen in het eerste kwartaal € 0,4 miljoen, wat resulteerde in een bedrijfsresultaat vóór portefeuilleresultaat van € 0,8 miljoen.

Tijdens dit eerste kwartaal noteerde de vastgoedportefeuille een positieve waardeschommeling van € 1,6 miljoen en werd een meerwaarde van € 20.000 gerealiseerd op de verkoop van twee parkeerplaatsen op het Domaine des Etangs.

Als gevolg van de positieve verandering in de reële waarde van financiële passiva, bedroeg de winst voor belastingen in het eerste kwartaal € 2,9 miljoen.



Domaine des Etangs - Anderlecht



VillaVip - Bredene

**1.2. Jaarrekening**

| In €  | 31.03.2021         | 31.12.2020         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>I Vaste activa</b>   | <b>162.640.882</b> | <b>151.370.428</b> |
| I B. Immateriële vaste activa                                     | 77.485             | 83.300             |
| I C. Vastgoedbeleggingen  | 161.737.229        | 150.766.582        |
| <i>I C. a. Gebouwen beschikbaar voor verhuur</i>                  | <i>139.565.478</i> | <i>129.244.698</i> |
| <i>I C. b. Projectontwikkelingen</i>                              | <i>22.171.752</i>  | <i>21.521.885</i>  |
| I D. Andere immateriële vaste activa                              | 20.989             | 19.341             |
| I E. Financiële vaste activa                                      | 197.913            | 49.456             |
| I I. Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures | 607.266            | 451.747            |
| <b>II Vlottende activa</b>  | <b>5.791.122</b>   | <b>11.902.876</b>  |
| II D. Handelsvorderingen  | 236.260            | 96.873             |
| II E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa             | 212.292            | 250.016            |
| II F. Geldmiddelen en kasequivalenten                             | 4.810.413          | 11.059.315         |
| II G. Overlopende rekeningen                                      | 532.158            | 496.672            |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  | <b>168.432.005</b> | <b>163.273.304</b> |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>   | <b>150.914.765</b> | <b>147.966.767</b> |
| A Kapitaal  | 139.077.347        | 139.077.347        |
| B Uitgiftepremies   | 8.381.743          | 8.381.743          |
| C Reserves  | 506.990            | 474.128            |
| D Nettoresultaat van het boekjaar                                 | 2.948.684          | 33.549             |
| <b>PASSIVA</b>  | <b>17.517.240</b>  | <b>15.306.537</b>  |
| <b>I Langlopende verplichtingen</b>                               | <b>10.000.000</b>  | <b>10.221.779</b>  |
| I B Langlopende financiële schulden                               | 10.000.000         | 10.000.000         |
| I C Andere langlopende financiële verplichtingen                  | 0                  | 221.779            |
| <b>II Kortlopende verplichtingen</b>                              | <b>7.517.240</b>   | <b>5.084.758</b>   |
| II B Kortlopende financiële schulden                              | 388.461            | 154.696            |
| II D Handelsschulden en andere kortlopende schulden               | 6.975.206          | 4.871.730          |
| II E Overlopende rekeningen                                       | 153.573            | 58.332             |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                    | <b>168.432.005</b> | <b>163.273.304</b> |
| Aantal aandelen   | 7.187.558          | 7.187.558          |
| NAV   | 21,00              | 20,59              |
| Schulden GVV  | 17.363.667         | 15.026.426         |
| Schuldratio (KB GVV <sup>1</sup> )                                | 10,31%             | 9,20%              |

**Analyse van de jaarrekening**

De waardeverhoging van de vastgoedbeleggingen is het resultaat van de bovenvermelde verwervingen en de stijging van de reële waarde (bij constante portefeuille) die in dit eerste kwartaal werd opgetekend.

De liquide middelen daalden omdat de overname van Jardins de Fraipont werd betaald uit liquide middelen die eind 2020 beschikbaar waren en er € 4,9 miljoen extra werd geïnvesteerd in ontwikkelingsprojecten in aanbouw.

De financiële verplichtingen stegen met € 2,2 miljoen ten gevolge van de toename van de handelsschulden.

Het eigen vermogen bedroeg € 150,9 miljoen op 31 maart 2021, wat resulteert in een intrinsieke waarde van € 21,00 per aandeel (een stijging met 2% ten opzichte van de intrinsieke waarde van € 20,59 op 31 december 2020).

De schuldratio blijft uiterst beperkt op 10,31% per 31 maart 2021.

<sup>1</sup> Deze schuldratio is berekend overeenkomstig het KB GVV



Pavillon - Schaarbeek



Auflette - Mons

Inclusio heeft het eerste kwartaal dus afgesloten met een positief elan en bevestigt dat het, bij afwezigheid van uitzonderlijke gebeurtenissen, in staat zou moeten zijn om in mei 2022 een brutodividend van 44 cent per aandeel uit te keren.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

**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)

#### Over Inclusio

Inclusio is een vennootschap naar Belgisch recht die actief is in de sociale vastgoedsector in België. Het initiatief kreeg eind 2014 vorm toen drie partners hun activiteiten op gebied van sociaal vastgoed verenigden: Degroof Petercam (via een dochteronderneming), Kois en Re-Vive. Inclusio verkreeg in december 2020 het openbaar GVV-stelsel en is genoteerd op Euronext Brussel sinds 10 december 2020. Haar eigen vermogen, gecombineerd met de kredietlijnen, heeft Inclusio in staat gesteld haar investeringsactiviteiten te ontwikkelen, voornamelijk in betaalbare huurwoningen, in de gehandicaptensector en in de sociale infrastructuur. Hierdoor heeft ze een portefeuille opgebouwd die per 31 december 2020 gewaardeerd wordt op EUR 150 miljoen.

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

Herrmann-Debrouxlaan 40, 1160 Brussel - BE 0840.020.295

Volg ons op:

