

## Déclaration intermédiaire du Conseil d'Administration concernant les 9 premiers mois de l'exercice 2021

### Points essentiels

- Inclusio est en avance sur son plan d'expansion avec la livraison de 94 nouveaux appartements au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre (79 dans le projet Antares et 15 dans la dernière phase du projet Auflette) et l'acquisition de la société SCHOOLSTRAAT NV (propriétaire de 7 logements et 2 salles communautaires).
- Cela porte à près de 3.000 le nombre de personnes hébergées dans les logements d'Inclusio : 2.600 dans les 995 logements à loyer abordable, 130 dans des logements pour personnes en situation de handicap et 140 dans des immeubles d'infrastructure sociale (demandeurs d'asile).
- Résultat locatif net de 4,86 M € (soit 7,3% de mieux que le budget annoncé lors de l'introduction en bourse) au 30 septembre 2021.
- Frais généraux toujours bien sous contrôle à 1,48 M €.
- Marge d'exploitation avant résultat sur portefeuille de 58,3%.
- Forte variation positive de la juste valeur des immeubles de placement : +6,3 M€ (soit +3% à portefeuille constant). Celle-ci résulte principalement de la mise en exploitation des projets développés en interne (Antares, Pavillon 7-9).
- Taux d'endettement en progression mais toujours inférieur à 20%.
- Belle progression de la valeur intrinsèque : NAV de 21,93 EUR au 30 septembre 2021 (soit +6,5% par rapport à la NAV au 31 décembre 2020).
- Confirmation de l'objectif de dividende brut au moins égal à 44 cents par action.

## 1. Activités opérationnelles

A **Bruxelles**, le troisième trimestre de l'exercice 2021 a enregistré la livraison de l'immeuble Antares. Cet ancien immeuble de 8.000 m<sup>2</sup> de bureaux a été transformé en 79 logements à loyer abordable qui ont été pris en location pour 27 ans par l'Agence Immobilière Sociale (AIS) de Woluwe-Saint-Lambert. Ce projet a été bouclé avec une rapidité remarquable. Le bâtiment avait été acquis en avril 2019, le permis d'urbanisme a été délivré par la Région de Bruxelles-Capitale en avril 2020 (en pleine crise Covid), les travaux ont commencé en août 2020 et la réception provisoire a eu lieu fin juillet 2021. En régime de croisière, l'AIS paiera un loyer annuel de 600 k€.



Antares - Bruxelles



Auflette – Mons

En **Wallonie**, la quatrième (et dernière) phase du projet Auflette à Mons a été réceptionnée fin septembre. Elle compte 15 logements à loyer abordable et l'ensemble du projet (68 logements) est intégralement loué à l'AIS Mons Logement. Ce projet permettra à Inclusio d'encaisser en 2022 un loyer annuel de 370 k€.

En **Flandre**, Inclusio a acquis fin septembre la société SCHOOLSTRAAT NV, propriétaire d'un ensemble immobilier situé à la Schoolstraat à Wijnegem et composé de 5 maisonnettes, 2 appartements et 2 salles communautaires. L'entièreté est louée à l'ASBL Astor pour l'accueil et l'hébergement de couples dont une personne est atteinte de démence. L'entièreté est louée pour 88 k€/an à l'ASBL Astor.



Schoolstraat – Wijnegem

Plusieurs chantiers sont par ailleurs en cours dans les 3 régions de Belgique (Haren, Keerbergen, Sint-Katelijne-Waver, Stekene, Tournai, Mouscron).

## 2. Résultats financiers au 30 septembre 2021

### 2.1. Compte de résultats

En €	30-09-2021
Revenus locatifs	4.853.537
Charges relatives à la location	-9.764
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>4.863.301</b>
Récupération de charges immobilières et locatives	258.763
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-462.343
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>4.659.721</b>
Frais techniques, commerciaux et charges sur immeubles non loués	-154.484
Frais de gestion immobilière	-191.536
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>4.313.701</b>
Frais généraux de la société	-1.479.975
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>2.833.727</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	19.840
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.304.919
Autres résultats sur portefeuille	-183.385
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>8.975.101</b>
Résultat financier hors variation de la juste valeur	-153.163
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	399.611
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	566.514
Impôts	2.109
<b>RESULTAT NET</b>	<b>9.790.172</b>
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES</b>	<b>2.682.672</b>
<b>par action</b>	<b>0,36</b>

### Analyse des résultats

Le résultat locatif net des neuf premiers mois s'est élevé à 4,86 M€ (soit 7,3% au-delà du budget annoncé pour 2021 lors de l'introduction en bourse).

Le résultat d'exploitation des immeubles est de 4,31 M€. La marge d'exploitation des immeubles s'établit donc à 88,7%, parfaitement en ligne avec le budget. Tandis que le résultat d'exploitation des immeubles avant résultat sur portefeuille est de 2,83 M€. La marge d'exploitation est donc de 58,3% depuis le début de cette année (par rapport à une prévision de 52,9% pour le budget).

Depuis le 31 décembre 2020, le portefeuille immobilier a enregistré une variation de la juste valeur positive de 6,3 M€. Il est intéressant de signaler que la mise en exploitation des immeubles Antares et Pavillon 7-9 s'est traduite par une augmentation de valeur de plus de 3,2 M€ pour ces deux seuls immeubles. Le solde de la variation de valeur s'explique par une compression des taux de rendement.

**2.2. Bilan**

En €	30-09-2021	31-12-2020
<b>I Actifs non courants</b>	<b>198.809.349</b>	<b>151.370.428</b>
I B. Immobilisations incorporelles	55.391	83.300
I C. Immeubles de placement	197.227.568	150.766.582
<i>I C. a. Immeubles disponibles à la location</i>	<i>194.698.787</i>	<i>129.244.698</i>
<i>I C. b. Projet de développement</i>	<i>2.528.780</i>	<i>21.521.885</i>
I D. Autres immobilisations corporelles	55.849	19.341
I E. Actifs financiers non courants	272.951	49.456
I I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	1.197.590	451.747
<b>II Actifs courants</b>	<b>2.168.232</b>	<b>11.902.876</b>
II D. Créances commerciales	202.256	96.873
II E. Créances fiscales et autres actifs courants	284.541	250.016
II F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.315.577	11.059.315
II G. Comptes de régularisation	365.859	496.672
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>200.977.581</b>	<b>163.273.304</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>162.909.823</b>	<b>147.966.767</b>
A Capital	142.916.788	139.077.347
B Primes d'émission	8.750.150	8.381.743
C Réserves	1.452.713	474.128
D Résultat net de l'exercice	9.790.172	33.549
<b>PASSIF</b>	<b>38.067.758</b>	<b>15.306.537</b>
<b>I Passifs non courants</b>	<b>32.917.268</b>	<b>10.221.779</b>
I B Dettes financières non courantes	32.883.969	10.000.000
I C Autres passifs financiers non courants	33.299	221.779
<b>II Passifs courants</b>	<b>5.150.490</b>	<b>5.084.758</b>
II B Dettes financières courantes	423.867	154.696
II D Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.609.101	4.871.730
II E Autres passifs courants	117.521	58.332
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>200.977.581</b>	<b>163.273.304</b>
Nombre d'actions	7.428.347	7.187.558
Valeur de l'actif net par action	21,93	20,59
Endettement SIR	37.916.938	15.026.426
Taux d'endettement (AR-SIR) <sup>1</sup>	18,89%	9,20%

**Analyse du bilan**

L'augmentation de valeur des immeubles de placement résulte de la livraison des projets en cours de construction, des acquisitions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier et de l'augmentation de la juste valeur constatée par l'expert indépendant depuis le début de l'année.

La trésorerie a diminué puisque les différentes acquisitions ont été payées à partir de la trésorerie disponible à fin 2020 et en recourant aux lignes de crédit disponibles auprès de différentes institutions bancaires. Sur les 9 premiers mois de l'exercice, le coût moyen de la dette s'est élevé à 1,96% (en incluant le coût des instruments de couverture et les commissions de réservation sur les montants non tirés). En excluant les commissions de réservation, le taux moyen s'élève à 1,41%.

<sup>1</sup> Ce taux d'endettement est calculé conformément à l'AR SIR

Les capitaux propres au 30 septembre 2021 s'élèvent à 162,9 M€, ce qui se traduit par une valeur intrinsèque de 21,93 € par action (en hausse de 6,5% par rapport à la valeur intrinsèque de 20,59 € au 31 décembre 2020).

Le taux d'endettement reste limité à 18,89% au 30 septembre 2021.

### **2.3. Perspectives pour la fin de l'année 2021**

Grâce à la livraison des projets qui a eu lieu au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre et à ses récentes acquisitions, les revenus locatifs du 4<sup>ème</sup> trimestre devraient dépasser 2,1 M€. En l'absence d'événements exceptionnels, le résultat distribuable consolidé devrait être environ 10% plus élevé que celui estimé dans le prospectus de l'introduction en bourse et le dividende brut que la société prévoit de distribuer devrait donc être au moins égal aux 44 cents par action annoncés précédemment.

### **3. Approche ESG**



La stratégie d'Inclusio met clairement l'accent sur le caractère social des projets dans lesquels Inclusio choisit d'investir (que ce soit dans le segment des logements à loyer abordable, du secteur de l'hébergement de personnes en situation de handicap ou des infrastructures sociales).

De plus, tous les immeubles récemment construits répondent aux normes imposées par les différentes régions en matière de performance énergétique, et Inclusio investit continuellement dans l'amélioration de la performance énergétique de son portefeuille immobilier (isolation des toitures et façades, installation de systèmes de ventilation, remplacement des vieilles chaudières par des chaudières à condensation, installation de cogénérations, installations photovoltaïques)

Parmi les objectifs de développement durable définis par les Nations Unies, Inclusio a donc choisi de se concentrer sur les plus pertinents en fonction de ses objectifs sociaux.

La société s'attache à rassembler les informations factuelles auprès de ses locataires afin de communiquer sur les principaux éléments clés qu'elle a retenus.

Pour toute question, vous pouvez prendre contact avec:

**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. Inclusio a obtenu son agrément en tant que SIR publique en décembre 2020 et est cotée sur Euronext Brussels depuis 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 en exploitation de près de 200 millions d'euros au 30 septembre 2021.

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

Avenue Herrmann-Debroux 40, 1160 Bruxelles - BE 0840.020.295

Suivez-nous sur :

