

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur m.b.t. de eerste 9 maanden van het boekjaar 2021

Belangrijkste punten

- Inclusio ligt voor op schema in haar uitbreidingsplan met de oplevering van 94 nieuwe appartementen in het derde kwartaal (79 in het ANTARES project en 15 in de laatste fase van het AUFLETTE project) en de aankoop van de vennootschap SCHOOLSTRAAT NV (eigenaar van 7 woningen en 2 gemeenschappelijke ruimten).
- Dit brengt het aantal personen dat gehuisvest is in de woningen van Inclusio op bijna 3.000: 2.600 in 995 betaalbare woningen, 130 in woningen voor personen met een handicap en 140 in gebouwen voor sociale infrastructuur (asielzoekers).
- Netto huurresultaat van 4,86 MEUR (hetzij 7,3% beter dan het bij de beursintroductie aangekondigde budget) op 30 september 2021.
- Algemene kosten nog steeds goed onder controle met 1,48 MEUR.
- Operationele marge vóór resultaat op de portefeuille van 58,3%.
- Sterke positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen: +€6,3 MEUR (hetzij +3% bij een constante portefeuille). Dit is hoofdzakelijk het resultaat van de ingebruikneming van de intern ontwikkelde projecten (Antares, Paviljoen 7-9).
- Schuldratio stijgt, maar nog steeds onder 20%.
- Een duidelijke stijging van de intrinsieke waarde: NAV van 21,93 EUR op 30 september 2021 (d.w.z. +6,5% in vergelijking met de NAV op 31 december 2020).
- Bevestiging van het beoogde brutodividend van ten minste 44 cent per aandeel.

1. Operationele activiteiten

In Brussel, in het derde kwartaal van het boekjaar 2021 werd het Antares gebouw opgeleverd. Dit voormalige kantoorgebouw van 8.000 m² werd omgebouwd tot 79 betaalbare woningen, die voor 27 jaar werden verhuurd aan het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) van Sint-Lambrechts-Woluwe. Dit project werd met opmerkelijke snelheid voltooid. Het gebouw werd in april 2019 aangekocht, de stedenbouwkundige vergunning werd in april 2020 afgeleverd door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (in volle coronacrisis), de werkzaamheden zijn begonnen in augustus 2020 en de voorlopige oplevering vond eind juli 2021 plaats. Het SVK zal een jaarlijkse huur betalen van 600.000 EUR.



Antares - Bruxelles



Auflette – Mons

In **Wallonië** werd de vierde (en laatste) fase van het AUFLETTE project in Bergen eind september opgeleverd. Het bestaat uit 15 betaalbare woningen en het hele project (68 appartementen) is volledig verhuurd aan AIS MONS LOGEMENT. Dit project zal Inclusio toelaten om een jaarlijkse huur van 370.000 EUR te innen.

In **Vlaanderen** heeft Inclusio eind september de vennootschap SCHOOLSTRAAT NV verworven, eigenaar van een gebouwencomplex gelegen in de Schoolstraat te Wijnegem. Het bestaat uit 5 tuinwoningen, 2 appartementen en 2 gemeenschappelijke ruimten. Het ganse complex is verhuurd aan de vzw ASTOR voor het onthaal en de huisvesting van koppels waarvan één persoon dementie heeft. Het geheel wordt verhuurd aan 88.000 EUR per jaar aan vzw ASTOR.



Schoolstraat – Wijnegem

Daarnaast lopen er verschillende projecten in de 3 Belgische regio's (Haren, Keerbergen, Sint-Katelijne-Waver, Stekene, Doornik en Moeskroen).

2. Financiële resultaten op 30 september 2021

2.1. Resultatenrekening

In €	30-09-2021
Huuropbrengsten	4.853.537
Kosten m.b.t. verhuurde gebouwen	-9.764
NETTO HUURRESULTAAT	4.863.301
Recuperatie van huurlasten en belastingen	258.763
Huurlasten en belastingen gedragen door de huurder	-462.343
VASTGOEDRESULTAAT	4.659.721
Technische en commerciële kosten, lasten op onverhuurde gebouwen	-154.484
Beheerskosten vastgoed	-191.536
BEDRIJFSRESULTAAT VAN DE GEBOUWEN	4.313.701
Algemene kosten van de vennootschap	-1.479.975
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	2.833.727
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	19.840
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.304.919
Ander resultaat op de portefeuille	-183.385
OPERATIONEEL RESULTAAT	8.975.101
Financieel resultaat exclusief variatie in reële waarde	-153.163
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	399.611
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	566.514
Vennootschapsbelasting	2.109
NETTORESULTAAT	9.790.172
NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN	2.682.672
per aandeel	0,36

Analyse van de resultaten

Het nettoresultaat voor de eerste negen maanden bedraagt €4,86 MEUR (hetzij 7,3% boven het bij de beursintroductie aangekondigde budget voor 2021).

Het operationeel resultaat van de gebouwen bedraagt 4,31 MEUR. De operationele marge van de gebouwen bedraagt dus 88,7 MEUR, hetgeen volledig in overeenstemming is met de begroting, terwijl het bedrijfsresultaat van het vastgoed vóór het resultaat op de portefeuille €2,83 MEUR bedraagt. De operationele marge bedraagt bijgevolg 58,3% sinds het begin van dit jaar (in vergelijking met een raming van 52,9%).

Sinds 31 december 2020 heeft de vastgoedportefeuille een verandering in de reële waarde van €6,3 MEUR laten optekenen. Het is interessant op te merken dat de ingebruikneming van de gebouwen Antares en Paviljoen 7-9 heeft geleid tot een waardeverandering van meer dan 3,2 MEUR voor deze twee gebouwen. De rest van de waardeverandering is te verklaren door een daling van de rendementen.

1. Jaarrekening

In €	30-09-2021	31-12-2020
I Vaste activa	198.809.349	151.370.428
I B. Immateriële vaste activa	55.391	83.300
I C. Vastgoedbeleggingen	197.227.568	150.766.582
<i>I C. a. Gebouwen beschikbaar voor verhuur</i>	<i>194.698.787</i>	<i>129.244.698</i>
<i>I C. b. Projectontwikkelingen</i>	<i>2.528.780</i>	<i>21.521.885</i>
I D. Andere immateriële vaste activa	55.849	19.341
I E. Financiële vaste activa	272.951	49.456
I I. Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	1.197.590	451.747
II Vlottende activa	2.168.232	11.902.876
II D. Handelsvorderingen	202.256	96.873
II E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	284.541	250.016
II F. Geldmiddelen en kasequivalenten	1.315.577	11.059.315
II G. Overlopende rekeningen	365.859	496.672
TOTAAL ACTIVA	200.977.581	163.273.304
EIGEN VERMOGEN	162.909.823	147.966.767
A Kapitaal	142.916.788	139.077.347
B Uitgiftepremies	8.750.150	8.381.743
C Reserves	1.452.713	474.128
D Nettoresultaat van het boekjaar	9.790.172	33.549
PASSIVA	38.067.758	15.306.537
I Langlopende verplichtingen	32.917.268	10.221.779
I B Langlopende financiële schulden	32.883.969	10.000.000
I C Andere langlopende financiële verplichtingen	33.299	221.779
II Kortlopende verplichtingen	5.150.490	5.084.758
II B Kortlopende financiële schulden	423.867	154.696
II D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.609.101	4.871.730
II E Overlopende rekeningen	117.521	58.332
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	200.977.581	163.273.304
Aantal aandelen	7.428.347	7.187.558
NAV	21,93	20,59
Schulden GVV	37.916.938	15.026.426
Schuldratio (KB-GVV) ¹	18,89%	9,20%

Analyse van de jaarrekening

De waardestijging van de vastgoedbeleggingen is het resultaat van de oplevering van projecten in aanbouw, van verwervingen sinds 1 januari en van de stijging van de reële waarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige sinds het begin van het jaar heeft vastgesteld.

De cashflow is gedaald omdat de verschillende overnames zijn betaald uit liquide middelen die eind 2020 beschikbaar waren en door gebruik te maken van kredietlijnen die bij verschillende bankinstellingen beschikbaar waren. Over de eerste 9 maanden van het jaar bedroeg de gemiddelde kostprijs van de schuld 1,96% (inclusief de kosten van afdekkingsinstrumenten en reserveringskosten op niet-opgenomen bedragen). Exclusief reserveringskosten bedraagt het gemiddelde tarief 1,41%.

¹ Deze schuldratio is berekend overeenkomstig het KB GVV.

Het eigen vermogen bedroeg op 30 september 2021 162,9 MEUR, wat resulteert in een intrinsieke waarde van 21,93 EUR per aandeel (een stijging met 6,5% ten opzichte van de intrinsieke waarde van 20,59 EUR op 31 december 2020).

De schuldratio blijft beperkt op 18,89% per 30 september 2021.

2.3. Perspectieven voor het einde van het jaar 2021

Dankzij de oplevering van projecten in het derde kwartaal en de recente verwervingen, zouden de huurinkomsten voor het vierde kwartaal meer dan 2,1 MEUR moeten bedragen. Indien zich geen uitzonderlijke gebeurtenissen voordoen, zou het geconsolideerde uitkeerbare resultaat ongeveer 10% hoger moeten liggen dan geraamd in de prospectus van de beursintroductie en het brutodividend dat de vennootschap verwacht uit te keren, zou bijgevolg ten minste gelijk moeten zijn aan de eerder aangekondigde 44 cent per aandeel.

3. ESG aanpak : E(Environment) S(Social) en G(Governance)



De strategie van Inclusio legt duidelijk de nadruk op het sociaal karakter van de projecten waarin Inclusio verkiest te investeren (of het nu gaat om betaalbare huisvesting, huisvesting voor mensen met een handicap of sociale infrastructuur).



Bovendien voldoen alle recent opgetrokken gebouwen aan de door de verschillende gewesten opgelegde normen inzake energieprestaties en Inclusio investeert voortdurend in de verbetering van de energieprestaties van haar vastgoedportefeuille (isolatie van daken en gevels, installatie van ventilatiesystemen, vervanging van oude ketels door condensatieketels, installatie van warmtekruiskoppeling, fotovoltaïsche installaties)



Van de door de Verenigde Naties vastgestelde doelstellingen voor duurzame ontwikkeling heeft Inclusio er daarom voor gekozen zich te concentreren op de doelstellingen die het meest relevant zijn voor haar sociale streefdoelen.



De vennootschap doet er alles aan om bij haar huurders feitelijke informatie in te winnen om te kunnen communiceren over de belangrijkste kernpunten die zij heeft geselecteerd.



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

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

Over Inclusio

Inclusio is een vennootschap naar Belgisch recht die actief is in de sociale vastgoedsector in België. Inclusio verkreeg in december 2020 het openbaar GVV-stelsel en is genoteerd op Euronext Brussel sinds 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 in exploitatie opgebouwd die per 30 september 2021 gewaardeerd wordt op 200 MEUR.

www.inclusio.be

Herrmann-Debrouxlaan 40, 1160 Brussel - BE 0840.020.295

Volg ons op:

