

Jaarlijkse resultaten 2021

Overzicht

- Sterke groei van de vastgoedportefeuille in exploitatie tot 214 M€ op 31 december 2021, een stijging van 66% ten opzichte van 31 december 2020 en zelfs 24% meer dan eerder gepland bij de beursintroductie
- **Woningen tegen een betaalbare huurprijs:** Inclusio heeft nu een portefeuille van meer dan 1.000 betaalbare woningen
- **Woningen voor personen met een beperking:** in 2021 werden 5 nieuwe gebouwen aangekocht (een groot centrum voor 40 bewoners in Wallonië, twee nieuwe Villa VIP's en een eerste Thomashuis in Vlaanderen, elk voor de huisvesting van een tiental personen met een beperking, en een gebouwencomplex in Wijnegem voor de huisvesting van koppels waarvan één persoon dement is)
- **Sociale infrastructuur:** aankoop van een gebouw verhuurd aan Samusocial voor het onthaal van 160 daklozen en opening van een kinderdagverblijf voor 56 kinderen in het project RUTE in Gentbrugge
- 99,4% bezettingsgraad en gemiddelde huurtermijn van 14 jaar
- Lopende projecten in ontwikkeling omvatten de bouw van 240 extra betaalbare woningen en de oplevering van twee nieuwe Thomashuizen voor 21 mensen met een beperking
- Bedrijfsresultaat van 6,4 M€, een stijging van 58% ten opzichte van 2020
- Schuldgraad nog steeds beperkt tot 24,30% op 31 december 2021
- NIW per aandeel van 22.59 EUR op 31 december 2021 (een stijging van 9,7% ten opzichte van 31 december 2020)
- Bruto dividend van 50 cent betaalbaar op 25 mei 2022.

Vooruitzichten voor 2022

Op basis van het geplande tijdschema voor de oplevering van de gebouwen in aanbouw, wordt verwacht dat de portefeuille onroerend goed in exploitatie tegen 31 december 2022 240 M€ zal bedragen, zonder rekening te houden met mogelijke nieuwe verwervingen.

Het bruto dividend zal naar verwachting stijgen tot een minimum van 60 cent per aandeel (+20% ten opzichte van het uitgekeerde dividend in mei 2022).

Inhoudstafel

1. Operationele activiteiten.....	3
1.1. Vastgoedbeleggingen in verhuur	3
1.2. Projecten in ontwikkeling.....	8
1.3. Overzicht van de vastgoedportefeuille	8
2. Financiële resultaten	9
2.1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	9
2.2. Geconsolideerde balans.....	11
3. Positionering ESG	13
4. Financiële kalender.....	15

1. Operationele activiteiten

1.1. Vastgoedbeleggingen in verhuur

De operationele portefeuille van Inclusio is in 2021 aanzienlijk gegroeid tot een omvang van 214 M€ op 31 december 2021 (+66% ten opzichte van 31 december 2020).

In de loop van het jaar werd meer dan 53 M€ geïnvesteerd in nieuwe gebouwen of projecten.

1.1.1. Segment van betaalbare huurwoningen

Inclusio heeft haar gebouwenbestand met bijna 200 eenheden uitgebreid door de aankoop van bestaande gebouwen en de oplevering van verschillende nieuwe projecten.

1.1.1.1. Aankoop van bestaande gebouwen:



Op 25 juni 2021, verwerving van de vennootschap SOCIÉTÉ D'HABITATIONS DE TOURNAI, eigenaar van 123 woningen (voornamelijk kleine arbeiderswoningen)



Op 25 juni 2021, aankoop van een gebouwencomplex van 27 woningen in Péronnes waarvoor een beheersmandaat voor 15 jaar is afgesloten met het sociale verhuurkantoor ABEM



Twee gebouwen verhuurd aan het SVK Woondienst JOGI Oudenburg bestaande uit 22 appartementen



Op 12 december 2021, aankoop van een gebouw van 9 appartementen in Mechelen

In het project RUTE in Gentbrugge zijn in oktober 2021 19 appartementen in gebruik genomen die voor 27 jaar aan HUURINGENT zijn verhuurd.



1.1.1.2. Projecten opgeleverd in 2021

Gebouw Antares in Sint-Lambrechts-Woluwe:

- Aankoop van een voormalig kantoorgebouw: april 2019
- Start van de werken: juni 2020
- Oplevering van 79 appartementen in augustus 2021
- Verhuurd voor een vaste termijn van 27 jaar aan het SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe



Project Auflette in Cuesmes (Mons)

- De werken werden opgestart in 2019
- Een eerste fase van 19 appartementen werd in november 2020 opgeleverd
- De laatste drie fasen werden opgeleverd tussen februari en oktober 2021 en werden verhuurd aan het SVK Mons Logement voor een periode van 9 jaar



Project Paviljoen 7 in Schaarbeek

- Aankoop van een voormalig kantoorgebouw: juni 2018
- Start van de werken: januari 2020
- Oplevering van 41 appartementen in augustus 2021
- Verhuurd voor een vaste termijn van 27 jaar aan het SVK van Schaarbeek



Broedershof – Broedershof 11 in 9900 Eeklo

De bouw van een pand met 15 nieuwe appartementen verhuurd aan het SVK Meetjesland. De voorlopige oplevering vond plaats in juli 2021.



Dendermondsesteenweg – Dendermondsesteenweg 201 in 9100 Sint-Niklaas

De bouw van een pand met 9 nieuwe appartementen verhuurd aan het SVK Waasland. De oplevering vond plaats in februari 2021.



1.1.2. Segment van gebouwen bestemd voor de opvang van personen met een beperking

Op 24 maart 2021 heeft Inclusio de aandelen verworven van de vennootschap LES JARDINS DE FRAIPONT, eigenaar van een nieuw gebouw die 40 bewoners kan huisvesten, gelegen in de gemeente Trooz.



Op 19 april 2021 werd in Meldert het eerste Thomashuis geopend. Het is bestemd voor de opvang van een tiental personen met een beperking.



Tenslotte werd Inclusio op 22 december 2021 eigenaar van twee nieuwe Villa VIP's in Brugge en Wevelgem, die elk plaats bieden aan maximaal 10 personen met een beperking.



1.1.3. Sociale infrastructuur

Dit segment werd uitgebreid met twee extra gebouwen in 2021.



Op 18 november kocht Inclusio een gebouw in Anderlecht en verhuurde het aan Samusocial, die er deze winter 160 daklozen kon huisvesten.



In september werd een kinderdagverblijf voor 56 kinderen geopend in het project RUTE in Gentbrugge.

1.2. Projecten in ontwikkeling

De belangrijkste nieuwbouwprojecten per 31 december 2021 zijn de volgende:

Project	Gewest	Gemeente	Segment	Aantal eenheden
Thomashuis	Vlaanderen	Keerbergen	Beperking	10
Thomashuis	Vlaanderen	Westmalle	Beperking	11
Borgerstein	Vlaanderen	St-Katelijne-Waver	Woningen	23
Nationale	Vlaanderen	Stekene	Woningen	18
Marvis	Wallonië	Doornik	Woningen	13
Middelweg	Brussel	Haren	Woningen	125
Melkerij	Vlaanderen	Wachtebeke	Woningen	28
Dragon	Wallonië	Moeskroen	Woningen	33

1.3. Overzicht van de vastgoedportefeuille

De tabel hieronder toont de uitbreiding van de vastgoedportefeuille van Inclusio en de verdeling ervan over de drie categorieën waarin de strategie van de vennootschap is gericht op investeringen (uitsluitend vastgoedbeleggingen in verhuur)

Reële waarde van de Gebouwen in exploitatie (in €)	31/12/2020	31/12/2021
Betaalbare huurwoningen	103.925.524	170.688.389
Opvang van mensen met beperking	10.460.977	22.489.573
Sociale infrastructuur	14.858.199	21.049.582
Totaal	129.244.700	214.227.545

Het gemiddelde bruto huurrendement van de portefeuille in exploitatie bedraagt 4,43% (als percentage van de reële waarde) per 31 december 2021 (4,26% per 31 december 2020).

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 99,4% per 31 december 2021 (96,3% per 31 december 2020). Er zijn nog twee kleine commerciële units te huur in DOMAINE DES ETANGS (Lenniksebaan in Anderlecht) en enkele parkeerplaatsen in verschillende gebouwen van de portefeuille.

2. Financiële resultaten

2.1. Geconsolideerde resultatenrekening

In €	31/12/2021	31/12/2020
I Huurinkomsten	7.044.064	4.574.075
III Met verhuur verbonden kosten	14.074	-56.262
NETTO HUURRESULTAAT	7.058.138	4.517.813
IV Recuperatie van huurlasten	1.915	0
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	357.766	240.754
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-504.458	-439.746
VASTGOEDRESULTAAT	6.913.361	4.318.821
IX Technische kosten	-218.873	-108.482
X Commerciële kosten	-28.383	-21.998
XI Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-1.679	-980
XII Beheerkosten vastgoed	-274.061	-139.584
VASTGOEDKOSTEN	-522.996	-271.045
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.390.365	4.047.776
XIV Algemene kosten van de vennootschap	-1.995.456	-5.042.546
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	3.425	88.866
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.398.334	-905.904
XVI Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	19.840	
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.532.176	227.396
XIX Andere portefeuilleresultaten	100.909	89.339
OPERATIONEEL RESULTAAT	14.051.259	-589.169
XX Financiële inkomsten	423	13.518
XXI Netto interestkosten	-307.228	-258.966
XXII Andere financiële kosten	-4.372	-4.462
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	840.056	-221.779
FINANCIEEL RESULTAAT	528.879	-471.690
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	91.582	-3.770
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	14.671.720	-1.064.629
XXV Vennootschapsbelasting	34.534	1.461.546
XXVI Exit tax	-54.282	-363.369
BELASTINGEN	-19.748	1.098.178
NETTO RESULTAAT	14.651.972	33.549

Netto huurresultaat

De netto huurinkomsten zijn gestegen van 4,5 M€ in 2020 naar 7,1 M€ in 2021. Deze aanzienlijke stijging is het resultaat van diverse overnames en de ingebruikneming van verschillende nieuwbouwprojecten in 2021, zoals hierboven beschreven.

Resultaat eigendommen

Na verrekening en herfacturering van huurlasten en onroerende voorheffing bedraagt het vastgoedresultaat 6,9 M€ voor het boekjaar 2021, tegen 4,3 M€ in het vorige boekjaar.

Vastgoedkosten

De vastgoedkosten bedragen 523 k€ (d.w.z. 7,4% van de huurinkomsten of 0,24% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie).

Het exploitatieresultaat van de gebouwen bedroeg derhalve 6,4 M€, hetzij 90,5% van de huurinkomsten. Dit bijzonder hoge niveau wordt verklaard door het "B to B"-model van Inclusio, waarbij de sociale verhuurkantoren de hoofdrol spelen in het dagelijkse beheer van de vastgoedportefeuille (innen en terugvorderen van de huur, plaatsbeschrijvingen, kleine herstellingen, enz.)

Algemene kosten

De algemene kosten bleven onder controle op 2 M€, iets onder het gebudgetteerde bedrag en aanzienlijk lager dan in het boekjaar 2020, toen zij 5 M€ bedroegen als gevolg van de uitzonderlijke kosten m.b.t. de GVV-goedkeuring en de beursgang.

Bedrijfsresultaat vóór resultaat op de portefeuille

Het bedrijfsresultaat vóór het resultaat op de portefeuille bedraagt derhalve 4,4 M€ voor het jaar 2021, tegen 0,9 M€ in 2020.

Wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

De verandering in de reële waarde van vastgoedbeleggingen laat een niet-gerealiseerde winst zien van 9,5 M€ voor het jaar 2021, vergeleken met 0,2 M€ in 2020. Dit is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de start van de exploitatie van verscheidene bouwprojecten en aan een zekere beperking van de rendementen voor sommige eigendommen in de portefeuille. De reële waarde van de gebouwen op 31 december 2021 reflecteert al de verhoging van de registratierechten tot 12% in Vlaanderen, die van kracht werd op 1 januari 2022. Deze aanpassing had een negatief effect van €500k op de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Inclusio in 2021.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat van het jaar bedraagt 0,5 M€.

De netto-interestlasten stegen tot 0,3 M€ als gevolg van de stijging van de financiële schuld in de loop van het jaar om de talrijke overnames te financieren. Anderzijds werd een niet-gerealiseerde winst van 0,8 M€ geboekt op de wijziging in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten als gevolg van de stijging van de rentevoeten.

De gemiddelde kostprijs van opgenomen bankleningen bedroeg 1,73% in 2021 (tegen 1,51% in 2020), een stijging na de invoering van indekkingsinstrumenten half 2020.

Nettoresultaat

Het geconsolideerde nettoresultaat bedraagt derhalve 14,7 M€, tegen 0,03 M€ in het vorige boekjaar.

2.2. Geconsolideerde balans

In €	31/12/2021	31/12/2020
I Vaste activa	219.870.018	151.370.428
I B Immateriële vaste activa	50.380	83.300
I C Vastgoedbeleggingen	218.539.805	150.766.582
I D Andere materiële vaste activa	51.408	19.341
I E Langlopende financiële activa	685.096	49.456
II Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint-ventures	543.329	451.747
II Vlottende activa	1.659.105	11.836.501
II D Handelsvorderingen	161.633	30.498
II E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	141.381	250.016
II F Geldmiddelen en kasequivalenten	944.387	11.059.315
II G Overlopende rekeningen	411.704	496.672
TOTAAL ACTIVA	221.529.123	163.206.929
EIGEN VERMOGEN	167.771.260	147.966.767
A Kapitaal	142.916.788	139.077.347
B Uitgiftepremies	8.750.150	8.381.743
C Reserves	1.452.350	474.128
D Nettoresultaat van het boekjaar	14.651.972	33.549
VERPLICHTINGEN	53.757.863	15.240.162
I Langlopende verplichtingen	51.476.469	10.221.779
I B Langlopende financiële schulden	51.476.469	10.000.000
I C Andere langlopende financiële verplichtingen	0	221.779
II Kortlopende verplichtingen	2.281.394	5.018.383
II B Kortlopende financiële schulden	361.478	154.696
II D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.842.940	4.805.355
II F Overlopende rekeningen	76.975	58.332
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	221.529.123	163.206.929
Aantal aandelen op het einde van de periode	7.428.347	7.187.558
Intrinsieke waarde per aandeel	22,59	20,59
Schuld ratio (KB-GVV) ¹	24,30%	9,17%

¹ Deze schuldratio werd berekend overeenkomstig de KB-GVV.

Reële waarde van vastgoedbeleggingen

In de loop van het boekjaar 2021 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gestegen van 150,8 M€ eind 2020 tot 218,5 M€ eind 2021, een stijging met 45%. De portefeuille bestaat voor 214,2 M€ uit vastgoed in exploitatie en voor 4,3 M€ uit projecten in ontwikkeling.

Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures

Inclusio bezit 26% van NV Middelweg Albert, die verantwoordelijk is voor het project Middelweg in aanbouw. Deze deelneming is opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode en bedraagt op de balansdatum 0,5 M€.

Eigen vermogen

Op 31 december 2021 bedroeg het eigen vermogen van de groep 167,8 M€, een stijging met 13,4% tegen het niveau eind 2020. Deze groei is voornamelijk te danken aan de nettowinst van het jaar van 14,7 M€, maar ook aan de kapitaalsverhoging die in juni 2021 werd doorgevoerd na de inbreng in natura van een deel van de aandelen van SHT en het vastgoedcomplex in Péronnes.

Op 31 december 2021 bedraagt het totale aantal aandelen 7.428.374 en de intrinsieke waarde 22,59 € per aandeel, tegen 20,59 € per aandeel eind 2020.

Schuldratio en bankverplichtingen

Als gevolg van de talrijke investeringen die in de loop van het jaar met bankschulden werden gefinancierd, steeg de financiële schuld van 10 M€ tot 51,8 M€ op het einde van het jaar.

Inclusio heeft echter nog een opnamecapaciteit van bijna 30 M€ op haar huidige bankkredietlijnen en geen van deze lijnen loopt af in 2022.

Ondanks de toename van de bankschuld bedraagt de schuldgraad volgens het KB-GVV op 31 december 2021 nog slechts 24,3%, tegen 9,2% eind 2020.

Het bedrijf heeft dus nog een investeringscapaciteit van ongeveer 115 M€ voordat het een schuldratio van 50% bereikt.

Dividend

Aan de algemene vergadering zal worden voorgesteld de uitkering goed te keuren van een brutodividend van 50 cent per aandeel (d.w.z. een nettodividend van 35 cent per aandeel na inhouding van 30% roerende voorheffing). Dit dividend ligt 13% hoger dan het dividend dat bij de beursintroductie in het prospectus was aangekondigd en weerspiegelt het feit dat Inclusio sneller is gegroeid dan eerst verwacht en vertrouwen heeft in het bereiken van haar toekomstige doelstellingen.

Het dividend zal worden betaald op 25 mei 2022.

3. Positionering ESG

Environment

Inclusio streeft ernaar te voldoen aan de wettelijke energieprestatiecriteria voor nieuwe gebouwen die zij verwerft of zelf ontwikkelt en die een uitstekend energieprestatieniveau garanderen.

Het gemiddelde verbruik (op basis van door erkende certificeerders afgegeven energieprestatiecertificaten) van de woningen in de portefeuille die op 31 december 2021 in gebruik zijn, bedraagt 149 kWhEP/m²/jaar³. Ter vergelijking: het gemiddelde verbruik van woningen bedroeg 210 kWhEP/m²/jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2015, 229 kWhEP/m²/jaar in het Vlaams Gewest in 2021, en 340 kWhEP/m²/jaar in het Waals Gewest in 2014. De gemiddelde energieprestatie van de Inclusio vastgoedportefeuille is dan ook veel beter dan de gemiddelde energieprestatie van woningen in België.

Inclusio streeft er ook naar de energieprestaties van haar gebouwen in exploitatie te verbeteren. Zo werden in 2020 en 2021 de volgende werkzaamheden uitgevoerd in het gebouw gelegen in de Anderlechtstraat 168-174 in Brussel: vervanging van de oude collectieve boiler voor warm water voor huishoudelijk gebruik door een condensatieketel, isolering van het dak, vervanging van het buitenschrijnwerk op de benedenverdieping. Bovendien zullen de elektrische radiatoren in 2022 worden vervangen door een centraal verwarmingssysteem dat is aangesloten op de nieuwe condensatieketel.

Social

Het sociale doel van al haar huisvestingsprojecten onderscheidt Inclusio duidelijk van andere gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Er wonen naar schatting meer dan 3.000 mensen in gebouwen die eigendom zijn van Inclusio: 2.500 mensen wonen in betaalbare woningen en voldoen aan de financiële voorwaarden voor een SVK-woning (inkomdrempel van minder dan 30.000 euro per jaar en geen eigendom in België of in het buitenland).

100 mensen met een beperking wonen in gebouwen waar zij aangepaste steun kunnen krijgen.

³ Dit gemiddelde omvat niet de projecten "Paviljoen 9" in Schaarbeek, "Antares" in Sint-Lambrechts-Woluwe en "Rute" in Gentbrugge, die in 2021 zijn opgeleverd en waarvoor de EPB-certificaten nog niet zijn afgegeven; dit gemiddelde omvat niet de energieverbeteringen aan de projecten "Carton de Wiart" in Jette, "Gabrielle Petit" in Sint-Jans-Molenbeek, "Vekemans" in Neder-over-Heembeek en "Anderlecht 168/174" in Brussel, waarvoor de EPB-certificaten niet werden geactualiseerd na de EPB-verbeteringswerken; dit gemiddelde omvat niet de gebouwen van de dochteronderneming Société d'Habitations de Tournai.

Ten slotte, in de sector van de sociale infrastructuur, bieden het Rode Kruis en Samusocial de verhuurde gebouwen aan om onderdak te geven aan respectievelijk 128 asielzoekers en 160 daklozen, met onder meer een opvangprogramma "MediHalte" dat medische zorg biedt aan 45 mensen die verpleging nodig hebben.

Momenteel wordt een impactstudie uitgevoerd om de maatschappelijke voordelen van Inclusio's investeringen te belichten en de manieren waarop onze actie nog meer impact zou kunnen hebben.

Daarom heeft Inclusio besloten om in 2022 een budget van 50.000 € te reserveren voor de financiering van initiatieven van sommige van haar partners ten behoeve van de bewoners van haar gebouwen. Over de projecten waarvoor een subsidieaanvraag is ingediend, zal in september door een onafhankelijke jury worden beslist.

Inclusio rekent op de enthousiaste inzet van haar 12 medewerkers om haar ambities waar te maken.

Governance

De cultuur van Inclusio is gebaseerd op kwaliteitsvol bestuur waar diversiteit en onafhankelijkheid van belanghebbenden worden bevorderd zowel op het niveau van de Raad van Bestuur als van het personeelsteam.

Een kwaliteitsvolle werkomgeving en een compactere loonschaal zorgen voor samenhang en harmonisatie van waarden in lijn met de sociale positionering van Inclusio.

Certification B Corp



Inclusio heeft sinds 2015 het label "B-Corp" en heeft zijn certificering in december 2020 laten vernieuwen.

Deze certificering wordt toegekend aan commerciële bedrijven (met winst oogmerk) die voldoen aan eisen op het gebied van maatschappij, milieu, bestuur en transparantie. De naam is een afkorting van "Benefit Corporation".

Ondernemingen waaraan het label is toegekend, worden aangemoedigd hun sociale en milieudoelstellingen rechtstreeks in hun statuten op te nemen.

Voor meer informatie over de verschillende scores die door Inclusio worden behaald, kan de website van B Corp worden geraadpleegd op het volgende adres: <https://www.bcorporation.net/en-us/find-a-b-corp/company/inclusio>.

4. Financiële kalender

Onderwerp	Datum
Publicatie van het jaarlijks rapport 2021	18 april 2022
Algemene Vergadering	18 mei 2022
Publicatie van de resultaten op 31 maart 2022	19 mei 2022
Betaling van het dividend van het boekjaar 2021	25 mei 2022
Publicatie van de resultaten op 30 juni 2022	1 september 2022
Publicatie van de resultaten op 30 september 2022	1 december 2022
Publicatie van de jaarlijkse resultaten 2022	23 februari 2022

Voor bijkomende informatie gelieve contact op te nemen 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 gespecialiseerde gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GJV) die actief is op het gebied van sociaal vastgoed in België. De vennootschap is sinds 10 december 2020 genoteerd op Euronext Brussel.

Haar investeringsactiviteiten zijn gespreid over betaalbare huisvesting, de gehandicaptensector en sociale infrastructuur in heel België.

www.inclusio.be

Herrmann-Debrouxlaan 40, 1160 Brussel - BE 0840.020.295

Volg ons op :

