

## Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur m.b.t. het eerste kwartaal 2022

### Belangrijkste punten

- Huuropbrengsten van 2,3 M€, een stijging van 64% ten opzichte van de huurinkomsten ontvangen in het eerste kwartaal van 2021
- Hoge operationele marge van 80% dankzij het "B to B"-model en de verhuring van meer dan 60% van de portefeuille door Sociale Verhuurkantoren (SVK)
- Positieve variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen: +€3,2 M€ (d.w.z. + 1,5% op een constante portefeuillebasis)
- Schuldratio nog steeds beperkt tot 24,1% op 31 maart 2022 (vs. 10,3% op 31 maart 2021) en bijgevolg een extra investeringscapaciteit van ongeveer 120 M€
- NAV per aandeel van € 22,90 op 31 maart 2022 na toewijzing van het dividend aan de schuld (vs. € 22,59 op 31 december 2021)
- Bevestiging van het streefcijfer van 60 cent brutodividend per aandeel voor het boekjaar 2022 (+20% in vergelijking met het dividend dat op 25 mei e.k. zal worden uitgekeerd).

### Inhoudstafel

1. Operationele activiteiten .....	2
2. Financiële resultaten op 31 maart 2022 .....	3
2.1. Resultatenrekening .....	3
2.2. Jaarrekening .....	5
3. Financiële structuur .....	6
4. ESG .....	7
5. Transactie voltooid na de afsluiting op 31 maart 2022.....	7
6. Vooruitzichten .....	8
7. Agenda van de aandeelhouder .....	8

## 1. Operationele activiteiten

- De sector betaalbare huisvesting vertegenwoordigt ongeveer 80% van de waarde van de vastgoedportefeuille van Inclusio. Op 31 maart 2022 had Inclusio 1.019 wooneenheden, waarvan appartementen met 2 slaapkamers het grootste deel uitmaakten (meer dan 35%). De geografische spreiding van de wooneenheden is als volgt: 521 in Brussel, 245 in Vlaanderen en 253 in Wallonië.
- Aangezien een groot deel van de woningen wordt verhuurd aan Sociale Verhuurkantoren, zijn wij er zeker van dat deze woningen ten goede zullen komen aan de meest kansarme bevolkingsgroepen. Bovendien zorgt de samenwerking met de Sociale Verhuurkantoren ervoor dat Inclusio de huur op tijd ontvangt en dat ons personeel het dagelijkse beheer van een woning niet meer hoeft te doen (opstellen van de huurcontracten, wisselen van huurders, opvolgen van de inning van de huur, beheer van kleine herstellingen, enz).
- Meer dan 50% van de vastgoedportefeuille is minder dan 5 jaar oud. Inclusio beschikt dus over een duurzame vastgoedportefeuille met een energieprestatie die boven het gemiddelde van de Belgische residentiële markt ligt.
- Op het gebied van de gehandicaptenzorg zou de samenwerking met de vzw's Villa Vip en Thomashuizen in Vlaanderen tot verdere overnames kunnen leiden, aangezien het familiale segment een mooie toekomst heeft.
- In de categorie "Sociale infrastructuur" ten slotte wordt het gebouw dat sinds november 2021 aan Samusocial wordt verhuurd, momenteel gemoderniseerd met de installatie van extra douches voor het comfort van de daklozen die er zijn gehuisvest.



## 2. Financiële resultaten op 31 maart 2022

### 2.1. Resultatenrekening

In €	31/03/2022	31/03/2021
Huuropbrengsten	2.342.924	1.429.631
Kosten m.b.t. verhuurde gebouwen	-2.142	11.978
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>2.340.782</b>	<b>1.441.609</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen	234.768	149.426
Huurlasten en belastingen gedragen door de huurder	-519.414	-321.211
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>2.056.136</b>	<b>1.269.823</b>
Technische en commerciële kosten	-82.458	-24.264
Beheerskosten vastgoed	-92.893	-74.149
Algemene kosten van de vennootschap	-735.538	-385.474
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>1.145.247</b>	<b>785.936</b>
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	19.840
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.231.334	1.615.394
Ander resultaat op de portefeuille	-5.714	12.917
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>4.370.867</b>	<b>2.434.088</b>
Financieel resultaat exclusief variatie in reële waarde	-180.377	-2.637
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.786.879	357.839
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	49.213	147.802
Vennootschapsbelasting	0	11.592
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>6.026.582</b>	<b>2.948.684</b>
<b>NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN</b>	<b>964.870</b>	<b>794.891</b>
<b>per aandeel</b>	<b>0,13</b>	<b>0,11</b>

### Analyse van de resultaten

De cijfers voor het eerste kwartaal van het boekjaar 2022 bevestigen de aanzienlijke groei die de Inclusio-portefeuille in 2021 heeft gekend. De huurinkomsten zijn met 64% gestegen in vergelijking met 31 maart 2021 en, met een hoger dan verwachte inflatie, zal deze tendens naar verwachting in de komende maanden verder toenemen naarmate de jaarlijkse indexering van de huurcontracten met de bewoners plaatsvindt.

Overeenkomstig de norm IFRIC 21, worden de onroerende voorheffing, de regionale belastingen of, in voorkomend geval, de regionale belastingen op kantoorruimten en de inschrijvingstaks op de Instellingen voor Collectieve Beleggingen op 1 januari voor het volledige jaar opgenomen.

De vastgoedkosten bedragen € 175.000 en vertegenwoordigen 7,5% van de huurinkomsten. Zij omvatten de technische kosten en de kosten voor vastgoedbeheer (d.w.z. het bedrag dat aan de sociale verhuurkantoren wordt betaald in het kader van hun beheersmandaat en de bezoldiging van de twee property managers van Inclusio).

Het operationeel resultaat van de gebouwen bedraagt € 1.880.000 (hetzij een stijging van 60% ten opzichte van 2021) en een operationele marge (vóór overheadkosten) van 80% wordt gehandhaafd.

De algemene kosten bedroegen € 736.000. De stijging ten opzichte van het voorgaande jaar is hoofdzakelijk toe te schrijven aan het feit dat de inschrijvingstaks dit jaar in het eerste kwartaal van het jaar is gedaald, terwijl deze in 2021 het tweede kwartaal had beïnvloed. Anderzijds zijn de personeelskosten hoger omdat het personeelsbestand van Inclusio is uitgebreid van 10 tot 12 personen.

Het bedrijfsresultaat vóór het resultaat op de portefeuille steeg met 46% tot €1.145.000.

De netto rentekosten bedroegen € 178.000 voor het eerste kwartaal.

De vastgoedportefeuille van Inclusio heeft een positieve variatie in de reële waarde van € 3.231.000 (+1,6%), voornamelijk als gevolg van de stijging van de huurprijzen na hun indexering.

Er werd ook een aanzienlijke latente meerwaarde geboekt op de reële waarde van de financiële activa en passiva omdat de waargenomen stijging van de marktrentevoeten leidde tot een stijging van de waarde van de door Inclusio aangegane dekkingsinstrumenten.

Het nettoresultaat van het eerste kwartaal komt zo op € 6.027.000, wat meer dan het dubbele is van het resultaat dat werd opgetekend in het eerste kwartaal van het boekjaar 2021.



Rute - Gentbrugge



Dorpsstraat 53 - Oudenburg

**2.2. Jaarrekening**

In €	31/03/2022	31/03/2021
<b>I Vaste activa</b>	<b>226.634.059</b>	<b>162.640.882</b>
I B. Immateriële vaste activa	45.369	77.485
I C. Vastgoedbeleggingen	223.455.928	161.737.229
<i>I C. a. Gebouwen beschikbaar voor verhuur</i>	<i>217.595.183</i>	<i>139.565.478</i>
<i>I C. b. Projectontwikkelingen</i>	<i>5.860.745</i>	<i>22.171.752</i>
I D. Andere immateriële vaste activa	68.245	20.989
I E. Financiële vaste activa	2.471.975	197.913
II. Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	592.542	607.266
<b>II Vlottende activa</b>	<b>1.740.356</b>	<b>5.791.122</b>
II D. Handelsvorderingen	176.615	236.260
II E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	100.315	212.292
II F. Geldmiddelen en kasequivalenten	1.020.102	4.810.413
II G. Overlopende rekeningen	443.324	532.158
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>228.374.415</b>	<b>168.432.005</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>170.083.669</b>	<b>150.914.765</b>
A Kapitaal	142.916.788	139.077.347
B Uitgiftepremies	8.750.150	8.381.743
C Reserves	12.390.149	506.990
D Nettoresultaat van het boekjaar	6.026.582	2.948.684
<b>PASSIVA</b>	<b>58.290.746</b>	<b>17.517.240</b>
<b>I Langlopende verplichtingen</b>	<b>52.376.469</b>	<b>10.000.000</b>
I B Langlopende financiële schulden	52.376.469	10.000.000
<b>II Kortlopende verplichtingen</b>	<b>5.914.277</b>	<b>7.517.240</b>
II B Kortlopende financiële schulden	341.809	388.461
II C Andere kortlopende financiële schulden	3.714.174	0
II D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.716.939	6.975.206
II E Overige kortlopende schulden	141.355	153.573
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>228.374.415</b>	<b>168.432.005</b>
Aantal aandelen	7.428.347	7.187.558
NAV	22,90	21,00
Schulden GVV	54.435.218	17.363.667
Schuldratio (KB GVV) <sup>1</sup>	24,09%	10,32%

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

### **Eigen vermogen en nettowaarde**

Het eigen vermogen bedroeg op 31 maart 2022 170 M€. De nettowaarde per aandeel (totaal eigen vermogen/aantal aandelen) bedraagt derhalve € 22,90, een stijging met 1,38% ten opzichte van 31 december 2021 en met 9,05% ten opzichte van 31 maart 2021, niettegenstaande de bestemming van het resultaat van het boekjaar 2021 en de opnemings van het in mei 2022 uit te keren dividend onder de overige financiële schulden op korte termijn.

Als de nettowaarde per aandeel wordt vergeleken met de beurskoers op 31 maart 2022 (16,72 EUR), heeft het Inclusio-aandeel op die datum een waardevermindering van 27%.



### **3. Financiële structuur**

Inclusio heeft een sterke balansstructuur met een schuldratio van 24,1% per 31 maart 2022 (vergeleken met 10,3% per 31 maart 2021).

In het eerste kwartaal van 2022 werden geen nieuwe financieringsovereenkomsten gesloten. Aangezien de eerste vervaldatum voor  n van de huidige kredietlijnen 30 september 2023 is, is het nog te vroeg om besprekingen te beginnen over de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen

Op 31 maart 2022 had Inclusio nog 29 M  opnemingscapaciteit (van de 80 M  aan bevestigde lijnen). De groeicapaciteit bedraagt ongeveer 120 M  voordat een schuldratio van 50% wordt bereikt.

De gemiddelde kosten van schulden voor het eerste kwartaal van 2022 bedroegen 1,55% (een daling ten opzichte van 2021 omdat de door Inclusio betaalde non-drawdown fees aanzienlijk zijn gedaald gezien de opnames van bestaande kredietlijnen om de uitbreiding van de portefeuille te financieren).



**4. ESG**

De tabel hieronder laat zien hoe belangrijk de duurzame ontwikkelingsdoelen zijn voor Inclusio:

	<p><b>Goede gezondheid en welzijn</b></p>	<p>Via investeringen in gebouwen voor mensen met een beperking en in sociale infrastructuur zorgt Inclusio voor kwaliteitsvolle huisvesting voor asielzoekers, daklozen en zorgbehoevenden.</p>
	<p><b>Gendergelijkheid</b></p>	<p>Zowel voor haar medewerkers, als voor haar bestuurders, streeft Inclusio naar een evenwicht tussen mannen en vrouwen.</p>
	<p><b>Duurzame steden en gemeenschappen</b></p>	<p>Betaalbare huisvesting is de belangrijkste investeringscategorie van Inclusio.</p>
	<p><b>Verantwoorde consumptie en productie</b></p>	<p>Bij elk van haar ontwikkelingsprojecten zorgt Inclusio voor een optimaal gebruik van materialen en energie. De twee projecten die in 2021 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn opgeleverd, hebben een "Be Circular"-prijs gekregen</p>
	<p><b>Klimaatactie</b></p>	<p>Bij de analyse van investeringsvoorstellen kijkt Inclusio naar de milieuprestaties van de voorgestelde gebouwen om de CO2-uitstoot op lange termijn te beperken en de verwarmingskosten die de huurders moeten dragen, te verminderen.</p>
	<p><b>Vrede, gerechtigheid en doeltreffende instellingen</b></p>	<p>Inclusio heeft een zeer strikt corporate governance charter waar de nadruk ligt op het respecteren van ethiek en integriteit in alle beslissingen genomen door het management en elk lid van het Inclusio team.</p>

**5. Transactie voltooid na de afsluiting op 31 maart 2022**

Op 26 april 2022 rondde Inclusio de aankoop af van een nieuw gebouw, het opvangcentrum voor asielzoekers van Nonceveux. Dit centrum wordt sinds 1997 beheerd door het Belgische Rode Kruis en kan tot 200 bewoners opvangen.



Opvangcentrum van Nonceveux voor azielzoekers

## 6. Vooruitzichten

De eerste maanden van het begrotingsjaar 2022 zijn volgens plan verlopen. De huidige bouwwerken (Thomashuis Keerbergen, Borgerstein en Middelweg Haren) vorderen zelfs iets sneller dan verwacht, waardoor de oplevering in het derde en vierde kwartaal van dit jaar mogelijk moet zijn.

Bovendien is de huurindexering hoger dan verwacht, waardoor de huurinkomsten hoger zullen uitvallen dan begroot. In mindere mate leidt de stijgende inflatie ook tot een stijging van de vastgoed- en overheadkosten van de vennootschap.

De Raad van Bestuur bevestigt evenwel de doelstelling om voor het boekjaar 2022 een brutodividend van ten minste 60 cent per aandeel uit te keren.

## 7. Agenda van de aandeelhouder

<b>Betaling van de coupon nr. 1</b>	25 mei 2022
<b>Publicatie van de resultaten op 30 juni</b>	1 september 2022
<b>Publicatie van de resultaten op 30 september</b>	1 december 2022
<b>Publicatie van de jaarresultaten 2022</b>	23 februari 2023

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 verkreeg in december 2020 het openbaar GVV-stelsel en is genoteerd op Euronext Brussel. 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 maart 2021 gewaardeerd wordt op EUR 220 miljoen.

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

Herrmann-Debrouxlaan 40, 1160 Brussel - BE 0840.020.295

Volg ons op :

