

Déclaration intermédiaire du Conseil d'Administration concernant le premier trimestre 2022

Points essentiels

- Revenus locatifs de 2,3 M € en augmentation de 64% par rapport aux revenus locatifs encaissés au premier trimestre 2021.
- Marge opérationnelle élevée de 80% grâce au modèle « B to B » et à la prise en location de plus de 60% du portefeuille par des Agences Immobilières Sociales (AIS)
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement : +3,2 M€ (soit +1,6% à portefeuille constant)
- Taux d'endettement toujours limité de 24,1% au 31 mars 2022 (vs 10,3% au 31 mars 2021) et en conséquence capacité d'investissement supplémentaire de l'ordre de 120 M€
- NAV de 22,90 € par action au 31 mars 2022 après affectation du dividende en dette (vs 22,59 € au 31 décembre 2021).
- Confirmation de l'objectif de dividende brut de 60 cents par action pour l'exercice 2022 (+20% par rapport au dividende qui sera versé ce 25 mai)

Table des matières

1.	Activités opérationnelles.....	2
2.	Résultats financiers au 31 mars 2022.....	3
2.1.	Compte de résultats.....	3
2.2.	Bilan.....	5
3.	Structure financière.....	6
4.	ESG.....	7
5.	Transaction réalisée après la clôture du 31 mars 2022.....	7
6.	Prévisions.....	8
7.	Agenda de l'actionnaire.....	8

1. Activités opérationnelles

- Le secteur des logements à loyer abordable représente environ 80% de la valeur du portefeuille immobilier d'Inclusio. Au 31 mars 2022, Inclusio dispose de 1.019 unités de logement et les appartements 2 chambres constituent la part la plus importante de ce parc immobilier (plus de 35%). La répartition géographique des unités de logement est la suivante : 521 à Bruxelles, 245 en Flandre et 253 en Wallonie.
- Vu qu'une large majorité des logements est donnée en location à des Agences Immobilières Sociales, nous avons la certitude que ces logements bénéficieront à une fraction de la population la plus fragilisée. De plus, la collaboration avec les agences immobilières sociales assure à Inclusio le paiement ponctuel des loyers et décharge nos collaborateurs des tâches de la gestion quotidienne d'un parc immobilier résidentiel (rédaction des baux, rotation des locataires, suivi de l'encaissement des loyers, gestion des petites réparations, etc).
- Plus de 50% du portefeuille immobilier a moins de 5 ans. Inclusio dispose donc d'un portefeuille immobilier durable dont les performances énergétiques sont supérieures à la moyenne du marché résidentiel en Belgique.
- Dans le secteur de l'accueil de personnes en situation de handicap, la collaboration avec les ASBL Villa Vip et Thomashuis en Flandre pourrait se traduire par de nouvelles acquisitions car le segment des structures de taille familiale est promis à un bel avenir.
- Enfin dans la catégorie « Infrastructure sociale », l'immeuble donné en location au Samusocial depuis novembre 2021 fait actuellement l'objet de travaux d'amélioration avec l'installation de douches supplémentaires pour le confort des personnes sans abri qui y sont hébergées.



VillaVip Bruges



Antares - Woluwe

2. Résultats financiers au 31 mars 2022

2.1. Compte de résultats

En €	31/03/2022	31/03/2021
Revenus locatifs	2.342.924	1.429.631
Charges relatives à la location	-2.142	11.978
RESULTAT LOCATIF NET	2.340.782	1.441.609
Récupération de charges immobilières et locatives	234.768	149.426
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-519.414	-321.211
RESULTAT IMMOBILIER	2.056.136	1.269.823
Frais techniques et commerciaux	-82.458	-24.264
Frais de gestion immobilière	-92.893	-74.149
Frais généraux de la société et autres charges d'exploitation	-735.538	-385.474
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	1.145.247	785.936
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	19.840
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.231.334	1.615.394
Autres résultats sur portefeuille	-5.714	12.917
RESULTAT D'EXPLOITATION	4.370.867	2.434.088
Résultat financier hors variation de la juste valeur	-180.377	-2.637
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.786.879	357.839
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	49.213	147.802
Impôts des sociétés	0	11.592
RESULTAT NET	6.026.582	2.948.684
RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES	964.870	794.891
par action	0,13	0,11

Analyse des résultats

Les chiffres du premier trimestre de l'exercice 2022 confirment la croissance significative qu'a connue le portefeuille d'Inclusio en 2021. Les revenus locatifs ont progressé de 64% par rapport au 31 mars 2021 et sous l'effet d'une inflation plus importante qu'anticipé, ce mouvement devrait encore s'accélérer au cours des prochains mois au fil des indexations annuelles des contrats de bail conclus avec les occupants.

En application de la norme IFRIC 21, les précomptes immobiliers, taxes régionales ou éventuellement taxes régionales sur les surfaces de bureaux ainsi que la taxe d'abonnement sur les OPC sont comptabilisées, pour l'année entière, au 1^{er} janvier.

Les charges immobilières sont de 175 k€ et représentent 7,5% des revenus locatifs. Elles comprennent les frais techniques ainsi que les frais de gestion immobilière (à savoir le montant versé aux agences immobilières sociales dans le cadre de leur mandat de gestion ainsi que la rémunération des deux property managers d'Inclusio).

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 1.880 k€ (soit une augmentation de 60% par rapport à 2021) et on observe le maintien d'une marge opérationnelle (avant frais généraux) de 80%.

Les frais généraux se sont élevés à 736 k€. Leur augmentation par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par le fait que la taxe d'abonnement est tombée cette année au 1^{er} trimestre de l'exercice

alors qu'elle avait impacté le second trimestre en 2021. D'autre part, les dépenses en personnel sont plus élevées puisque l'effectif d'Inclusio est passé de 10 à 12 personnes.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille a progressé de 46% pour atteindre 1.145 k€.

Les charges d'intérêts nettes sont de 178 k€ pour le premier trimestre.

Le portefeuille immobilier d'Inclusio a enregistré une variation positive de sa juste valeur de 3.231 k€ (soit + 1,6%) résultant principalement de l'augmentation des loyers suite à leur indexation.

Une importante plus-value latente a aussi été actée sur la juste valeur des actifs et passifs financiers car les relèvements observés des taux d'intérêt sur le marché ont entraîné une augmentation de valeur des instruments de couverture souscrits par Inclusio.

Le résultat net du premier trimestre atteint donc 6.027 k€, soit plus du double du résultat observé au premier trimestre de l'exercice 2021.



Rute - Gentbrugge



Dorpsstraat 53 - Oudenburg

2.2. Bilan

En €	31/03/2022	31/03/2021
I Actifs non courants	226.634.059	162.640.882
I B. Immobilisations incorporelles	45.369	77.485
I C. Immeubles de placement	223.455.928	161.737.229
<i>I C. a. Immeubles disponibles à la location</i>	<i>217.595.183</i>	<i>139.565.478</i>
<i>I C. b. Projet de développement</i>	<i>5.860.745</i>	<i>22.171.752</i>
I D. Autres immobilisations corporelles	68.245	20.989
I E. Actifs financiers non courants	2.471.975	197.913
I I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	592.542	607.266
II Actifs courants	1.740.356	5.791.122
II D. Créances commerciales	176.615	236.260
II E. Créances fiscales et autres actifs courants	100.315	212.292
II F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.020.102	4.810.413
II G. Comptes de régularisation	443.324	532.158
TOTAL ACTIF	228.374.415	168.432.005
CAPITAUX PROPRES	170.083.669	150.914.765
A Capital	142.916.788	139.077.347
B Primes d'émission	8.750.150	8.381.743
C Réserves	12.390.149	506.990
D Résultat net de l'exercice	6.026.582	2.948.684
PASSIF	58.290.746	17.517.240
I Passifs non courants	52.376.469	10.000.000
I B Dettes financières non courantes	52.376.469	10.000.000
II Passifs courants	5.914.277	7.517.240
II B Dettes financières courantes	341.809	388.461
II C Autres passifs financiers courants	3.714.174	0
II D Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.716.939	6.975.206
II E Autres passifs courants	141.355	153.573
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	228.374.415	168.432.005
Nombre d'actions	7.428.347	7.187.558
Valeur de l'actif net par action	22,90	21,00
Endettement SIR	54.435.218	17.363.667
Taux d'endettement (AR-SIR) ¹	24,09%	10,32%

¹ Ce taux d'endettement est calculé conformément à l'AR SIR

Capitaux propres et valeur nette

Les capitaux propres s'élevaient à 170 M€ au 31 mars 2022. La valeur nette par action (total des capitaux propres/nombre d'actions) est donc de 22,90 EUR en augmentation de 1,38% par rapport au 31 décembre 2021 et de 9,05% par rapport au 31 mars 2021 et ce nonobstant l'affectation du résultat de l'exercice 2021 et la reconnaissance du dividende à payer en mai 2022 dans les autres passifs financiers courants.

En comparant la valeur nette par action au cours de bourse au 31 mars 2022 (16,72 EUR), on constate que l'action Inclusio affichait à cette date une décote de 27%.



3. Structure financière

Inclusio bénéficie d'une structure bilantaire solide avec un ratio d'endettement de 24,1% au 31 mars 2022 (comparé à 10,3% au 31 mars 2021).







Aucun nouveau contrat de financement n'a été conclu au cours du premier trimestre 2022. Vu que la première échéance pour l'une des lignes de crédit actuelles est fixée au 30 septembre 2023, il est encore prématuré d'entamer les discussions en vue du refinancement des lignes de crédit existantes.

Inclusio disposait encore au 31 mars 2022 d'une capacité de tirage de 29 M€ (sur les 80 M€ de lignes confirmées). La capacité de croissance est de l'ordre de 120 M€ avant d'atteindre un taux d'endettement de 50%.

Le coût moyen de la dette pour le premier trimestre 2022 s'est élevé à 1,55 % (en diminution par rapport à 2021 car les commissions de non-utilisation payées par Inclusio ont baissé significativement vu les tirages effectués sur les lignes de crédit existantes pour financer l'expansion du portefeuille).

4. ESG

Le tableau ci-dessous illustre de quelle manière les objectifs de développement durable sont importants pour Inclusio :

	<p>Bonne santé et bien-être</p>	<p>A travers ses investissements dans des immeubles pour personnes en situation de handicap et dans des infrastructures sociales, Inclusio met à disposition des locaux de qualité pour les demandeurs d'asile, les personnes sans abri et celles requérant des soins.</p>
	<p>Egalité entre les sexes</p>	<p>Pour ses employés, comme pour ses administrateurs, Inclusio veille à établir un équilibre entre les personnes de chaque sexe</p>
	<p>Villes et communautés durables</p>	<p>Les logements à loyer abordable représentent la catégorie d'investissement la plus importante d'Inclusio.</p>
	<p>Consommation et production responsables</p>	<p>Dans chacun de ses projets de développement, Inclusio veille à un usage optimal des matériaux et de l'énergie. Les deux projets livrés en 2021 en Région de Bruxelles-Capitale ont été distingués par un prix « Be Circular »</p>
	<p>Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques</p>	<p>Dans l'analyse des dossiers d'investissement, Inclusio étudie la performance environnementale des immeubles proposés afin de limiter les émissions de CO2 sur le long terme et de limiter les dépenses de chauffage que les locataires auront à supporter.</p>
	<p>Paix, justice et institutions efficaces</p>	<p>Inclusio applique une charte de gouvernance très stricte où l'accent est notamment mis sur le respect de l'éthique et de l'intégrité pour toutes les décisions prises par le management et chaque membre de l'équipe d'Inclusio</p>

5. Transaction réalisée après la clôture du 31 mars 2022

Le 26 avril 2022, Inclusio a bouclé l'acquisition d'un nouvel immeuble, le centre d'hébergement pour demandeurs d'asile de Nonceveux. Ce centre géré par la Croix-Rouge de Belgique depuis 1997 peut accueillir jusqu'à 200 résidents.



Centre d'accueil de Nonceveux pour demandeurs d'asile

6. Prévisions

Les premiers mois de l'exercice 2022 se sont déroulés conformément aux attentes. Les chantiers de construction en cours (Thomashuis Keerbergen, Borgerstein et Middelweg Haren) progressent même un peu plus rapidement que prévu ce qui devrait permettre leur livraison dans le courant des troisième et quatrième trimestres de cette année.

De plus, l'indexation des loyers est plus importante qu'anticipé ce qui se traduira par des rentrées locatives supérieures au budget. Dans une moindre mesure, l'inflation galopante entraîne également une augmentation des charges immobilières et des frais généraux de la société.

Sur base des informations actuellement disponibles et en l'absence d'événements majeurs imprévus, le conseil d'administration confirme cependant la prévision de distribuer pour l'exercice 2022 un dividende brut d'au moins 60 cents par action.

7. Agenda de l'actionnaire

Mise en paiement du coupon n°1	25 mai 2022
Publication des résultats au 30 juin	1 ^{er} septembre 2022
Publication des résultats au 30 septembre	1 ^{er} décembre 2022
Publication des résultats annuels 2022	23 février 2023

Pour toute question, vous pouvez prendre contact avec:

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

À propos d'Inclusio

Inclusio a obtenu son agrément en tant que SIR publique en décembre 2020 et est cotée sur Euronext Brussels. 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 de plus de 220 millions d'euros au 31 mars 2022.

www.inclusio.be

Avenue Herrmann-Debroux 40, 1160 Bruxelles - BE 0840.020.295

Suivez-nous sur :

