

Halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2022

Hogere bedrijfsresultaten

- Stijging van de nettohuuropbrengsten tot 5,1 MEUR tegen 3,0 MEUR op 30 juni 2021 (+70%)
- Bedrijfsresultaat uit vastgoed bereikt 4,4 MEUR
- Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille bedraagt 3,1 MEUR (marge van 61,3% op de nettohuuropbrengsten per 30 juni 2022, tegen 53,8% in het eerste halfjaar 2021)
- Uitkeerbaar resultaat van 2,7 MEUR (hetzij 36 eurocent par aandeel).

Vastgoedportefeuille

- Verwerving van de vennootschap FINANCIÈRE DE ROOSEVELT, eigenaar van een centrum voor asielzoekers in Aywaille verhuurd aan het Rode Kruis van België
- Verwerving van de vennootschap TRIFAX, eigenaar in Moeskroen van twee gebouwen met in totaal 33 betaalbare wooneenheden, verhuurd aan het SVK Mouscron Logement
- Als gevolg van deze verwervingen en van de herwaardering van de portefeuille met 6,7 MEUR (d.w.z. +3,1%) voor het eerste semester van 2022, bereikt de vastgoedportefeuille een bedrag van 240 MEUR
- Een bezettingsgraad van 99,8%¹, wat de langetermijnverbintenissen weergeeft die zijn aangegaan met de sociale verhuurkantoren (SVK's) en andere partners (Rode Kruis, Samusocial).

Balans

- De schuldratio bedraagt 28,1% per 30 juni 2022 (tegen 24,3% per 31 december 2021) als gevolg van de uitgevoerde verwervingen en de uitkering van het dividend in mei 2022
- De kostprijs van de schuld bedraagt 1,52% voor de eerste helft van 2022 en 81% van de schuld is afgedekt tegen stijgende rentevoeten tot augustus 2026
- De intrinsieke waarde per aandeel op 30 juni 2022 bedraagt EUR 23,77 (een stijging met 5,2% ten opzichte van 31 december 2021).

Perspectieven 2022

- Op basis van de veelbelovende resultaten van het eerste halfjaar heeft de Raad van Bestuur besloten de raming van het volgende brutodividend te verhogen tot minimaal EUR 0,65 per aandeel (+30% in vergelijking met het dividend van vorig jaar).

Marc Brisack, CEO van Inclusio : « *INCLUSIO blijft trouw aan haar strategie om alleen in sociaal georiënteerd vastgoed te investeren. De mogelijkheden voor het verwerven van nieuwe projecten nemen echter af als gevolg van de stijgende bouwkosten en de hogere rentevoeten. De solide financiële structuur en de pipeline van projecten in ontwikkeling staan echter borg voor betere resultaten in de komende jaren* ».

¹ Bezettingsgraad bepaald door de vastgoeddeskundige op 30 juni 2022.

Table des matières

1. Activiteitenverslag	3
1.1 HOOGEPUNTEN VOOR DE VASTGOEDPORTEFEUILLE IN HET EERSTE SEMESTER 2022	3
1.2 OPBRENGSTEIGENDOMMEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	3
1.3 GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE IN ONTWIKKELING	8
1.4 BELANGRIJKE WIJZIGINGEN VAN DE PORTEFEUILLE EN VAN DE PROJECTEN IN ONTWIKKELING NA 30 JUNI 2022	9
2. Inclusio op de beurs	10
3. Sociale impact	12
4. Vooruitzichten	12
5. Tussentijdse geconsolideerde jaarrekening op 30/06/2022	13
6. Toelichtingen op de tussentijdse jaarrekening	20
7. Agenda van de aandeelhouder	35

1. Activiteitenverslag

1.1 Hoogepunten voor de vastgoedportefeuille in het eerste semester 2022

- **26 april 2022** – Verwerving van de vennootschap FINANCIÈRE DE ROOSEVELT, eigenaar van een centrum voor asielzoekers in Aywaille verhuurd aan het Rode Kruis van België. De jaarlijkse huur voor dit gebouw bedraagt ongeveer € 378.000.
- **17 juni 2022** – Verwerving van de vennootschap TRIFAX, eigenaar in Moeskroen van twee gebouwen met in totaal 33 betaalbare wooneenheden, verhuurd aan het SVK Mouscron Logement De jaarlijkse huur voor deze twee gebouwen bedraagt ongeveer € 180.000.
- Met deze twee verwervingen heeft INCLUSIO de symbolische mijlpaal van jaarlijkse huurinkomsten van meer dan 10.000.000 MEUR overschreden. INCLUSIO verhuurt betaalbare woningen aan 20 sociale verhuurkantoren (9 in Brussel, 6 in Vlaanderen, 5 in Wallonië).

1.2 Opbrengsteigendommen beschikbaar voor verhuur

Deze categorie omvat alle gebouwen in exploitatie, hetzij via INCLUSIO, hetzij via haar dochterondernemingen (SOCIÉTÉ D'HABITATIONS DE TOURNAI NV, SCHOOLSTRAAT 41 NV, FINANCIERE DE ROOSEVELT NV, TRIFAX BV).

De portefeuille bestaat uit 199 gebouwen verspreid over 64 locaties, met een totale oppervlakte van 113.301 m², 1.052 betaalbare huurwoningen, 145 woningen voor personen met een beperking, 8 gebouwen voor sociale infrastructuur, 13 commerciële eenheden, en 768 parkeerplaatsen of garages. Op 30 juni 2022 hebben de gebouwen in deze categorie een reële waarde van 229 MEUR en genereren zij brutohuurinkomsten van 10,2 MEUR per jaar.

Geen enkele locatie of huurder vertegenwoordigt meer dan 9% van de in exploitatie zijnde gebouwen.

- Voor **betaalbare huurwoningen** zijn de 1.052 woningen als volgt verdeeld:

Type	Woningen
Eengezinswoningen	121
Studentenkamers	18
Studio's	196
Eénkamerappartementen	234
Tweekamerappartementen	356
Driekamerappartementen	99
Vierkamerappartementen	21
Vijfkamerappartementen	7

- **Voor de opvang en huisvesting voor personen met een beperking**, zijn de 145 verhuureenheden samengesteld uit 100 kamers, 39 studio's en 6 woningen voor uitbaterskoppels.
- **De portefeuille van sociale infrastructuur bestaat uit** 3 opvangcentra voor asielzoekers (verhuurd aan het Rode Kruis), 1 opvangcentrum voor daklozen (verhuurd aan Samusocial), 1 school, 1 kinderdagverblijf en 2 kantoorgebouwen (één is verhuurd aan diverse vzw's actief in de sociale sector en de andere is ingenomen door een sociaal verhuurkantoor).

De geografische verdeling van de gebouwen en huureenheden is als volgt :

Gewest	Gebouwen [#]	Eenheden			
		Woningen [#]	Bijkomende [#]	Handicap [#]	Sociale infra [#]
Brussel	30	521	14	0	5
Vlaanderen	38	245	1	105	2
Wallonië	131	286	0	40	1
TOTAAL	199	1.052	15	145	8

Op 30 juni 2022 is de verdeling van de contractuele huurprijzen als volgt :

Gewest	Contractuele huurgelden op 30 juni 2022 [MEUR/jaar]
Brussel	5,1
Vlaanderen	2,7
Wallonië	2,4
TOTAAL	10,2

Op 30 juni 2022 bedraagt de huurleegstand 12.300 EUR op jaarbasis, hetzij 0,2% van de portefeuille in exploitatie.

Er zijn nog slechts enkele parkeerplaatsen in gebouwen voor betaalbare huurwoningen en één bijkomende commerciële ruimte beschikbaar.

Op 30 juni 2022 bedraagt het brutohuurrendement op de portefeuille in exploitatie:

- 4,47% gemiddeld voor de gehele portefeuille;
- 4,41% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 3,97% in het Vlaams Gewest en 5,39% in het Waals Gewest;
- 4,33% voor betaalbare huurwoningen, 4,63% voor infrastructuur voor personen met een beperking en 5,24% voor sociale infrastructuur.

a. Geografische spreiding

Op 30 juni 2022 liggen alle gebouwen in exploitatie in België, waarvan de meeste in Brussel. De portefeuille in exploitatie is als volgt opgesplitst in de drie gewesten:

Gewest	Op basis van de reële waarde op 30 juni 2022		Op basis van de huurgelden op 30 juni 2022	
	[EUR]	[%]	[EUR/jaar]	[%]
Brussel	115.497.757	50,5%	5.087.926	49,8%
Vlaanderen	68.426.029	29,9%	2.714.989	26,6%
Wallonië	44.937.822	19,6%	2.422.255	23,7%
Totaal	228.861.608	100,0%	10.225.171	100,0%

b. Spreiding per markt

De portefeuille in exploitatie bestaat hoofdzakelijk uit betaalbare huurwoningen, en is volgens de markt opgesplitst als volgt:

Markt	Op basis van de reële waarde op 30 juni 2022		Op basis van de huurgelden op 30 juni 2022	
	[EUR]	[%]	[EUR/jaar]	[%]
Betaalbare huurwoningen	176.596.119	77,2%	7.652.989	74,8%
Infrastructuur voor beperking	23.266.646	10,2%	1.077.576	10,5%
Sociale infrastructuur	28.998.843	12,7%	1.494.605	14,6%
Totaal	228.861.608	100,0%	10.225.171	100,0%

c. Spreiding per type huurder

De gebouwen van Inclusio zijn voornamelijk verhuurd aan SVK's :

Markt	Op basis van de huurgelden op 30 juni 2022	
	[EUR/jaar]	[%]
SVK	5.355.407	52,4%
Andere	4.869.763	47,6%
Totaal	10.225.171	100,0%

d. Top 5 van de gebouwen

De vijf belangrijkste gebouwen in exploitatie zijn de volgende (de "Top 5 van de gebouwen"):

Gebouwen	Op basis van de reële waarde op 30 juni 2022	
	[EUR]	[%]
Domaine des Etangs	20.801.951	9,1%
Ekla	18.179.512	7,9%
Antares	14.974.634	6,5%
Paviljoen 7-9	9.658.537	4,2%
Auflette	8.631.220	3,8%
Totaal Top 5 van de gebouwen	72.245.854	31,6%

« Domaine des Etangs »

Het belangrijkste actief in exploitatie is het gebouw "Domaine des Etangs" gelegen aan de Lenniksebaan te Anderlecht (Brussel). INCLUSIO is eigenaar van:

- 106 wooneenheden verdeeld over 10 gebouwen
- 6 handelsruimtes en 1 kantoor op het gelijkvloers
- 84 ondergrondse parkeerplaatsen.

De woningen zijn allemaal in beheer gegeven aan 3 SVK's (SVK BAITA, SVK IEDER ZIJN WONING, SVK M.A.I.S) voor een termijn van 27 jaar.



« Ekla »

Het tweede grootste actief in exploitatie is het complex “Ekla” aan het Weststation (Sint-Jans-Molenbeek). Dit complex bestaat uit :

- 91 wooneenheden verdeeld over 3 gebouwen (alle wooneenheden zijn verhuurd aan het SVK M.A.I.S. voor een termijn van 27 jaar):
 - Ninoofsesteenweg : 50 wooneenheden voor studenten die aangewezen zijn op het OCMW
 - Edmond Bonehillstraat : 21 wooneenheden voor gezinnen in een gebouw met 3 verdiepingen
 - Alphonse Vandenpeereboomstraat : 20 wooneenheden voor gezinnen op de 3^e, 4^e en 5^e verdieping van een toren van 18 verdiepingen (de wooneenheden op de andere verdiepingen werden afzonderlijk verkocht door de promotor) ;
- 1 handelsondergrondvloer (612 m², dat verhuurd is aan een grote supermarkt voor 27 jaar); en
- 30 ondergrondse parkeerplaatsen.

De concentratie per actief van de portefeuille in exploitatie zal steeds kleiner worden naargelang de projecten in ontwikkeling, in exploitatie zullen komen.



Het grootste project in ontwikkeling is “Middelweg” (MEUR 20,5). Dit project zal in exploitatie komen in de 4^e trimester van 2022. Uitgaande van de veronderstelling dat de portefeuille in exploitatie op 31 december 2022 een reële waarde van 250 MEUR zal hebben, zal het project “Middelweg” ongeveer 8 % van de portefeuille in exploitatie uitmaken.

e. Top 5 van de huurders

De vijf belangrijkste huurders van de gebouwen in exploitatie zijn de volgende (de « **Top 5 van de huurders** »):

Huurders	Op basis van de huurgelden op 30 juni 2022	
	[EUR/jaar]	[%]
AIS M.A.I.S.	996.943	9,7%
Rode Kruis van België	673.466	6,6%
SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe	601.780	5,9%
SVK Mechelen	479.816	4,7%
New Samusocial	450.000	4,4%
Totaal Top 5 van de huurders	3.202.005	31,3%

1.3 Geconsolideerde vastgoedportefeuille in ontwikkeling

Deze categorie omvat alle eigendommen van INCLUSIO en haar dochterondernemingen, alsook definitieve projecten die in aanbouw zijn of op een vergunning wachten. De 9 geselecteerde projecten zullen inkomsten opleveren bij de voorlopige oplevering van de werken, die naar verwachting tussen 2022 en 2024 zal plaatsvinden.

Met een totale verhuurbare oppervlakte van 21.548 m² bestaan de projecten in ontwikkeling uit 238 betaalbare woningen en 21 wooneenheden voor mensen met een beperking.

De totale investeringskosten voor deze projecten worden momenteel geraamd op 45,6 MEUR bij de voorlopige oplevering ervan. Op 30 juni 2022 was reeds 10,9 MEUR in deze projecten geïnvesteerd, waardoor nog een investeringsaldo van ongeveer 34,7 MEUR beschikbaar is om al deze projecten te voltooien.

Zodra de projecten in deze categorie operationeel zijn, zullen zij naar schatting 1,95 MEUR bruto huurinkomsten per jaar opleveren.

Het gemiddelde bruto aanvangshuurrendement van de ontwikkelingsprojecten bedraagt 4,3%.

De huurgelden werden vastgesteld op basis van akkoorden of ondertekende contracten.

Van de projecten in ontwikkeling op 30 juni 2022, zijn de twee belangrijkste projecten de volgende (in afnemende volgorde):

- **“Middelweg”** in Haren: dit is de verbouwing van een voormalig industrieterrein tot 123 nieuwe betaalbare huurwoningen in 3 gebouwen. Het project omvat ook een gemeenschappelijke ruimte voor de SVK's en een ondergronds parkeerniveau (97 parkeerplaatsen en een zeer grote fietsstalling). De 3 gebouwen zullen worden verhuurd aan twee SVK's waarmee Inclusio al samenwerkt: AIS Hector Denis en AIS Baita. Een aantal appartementen is gereserveerd voor huurders die zijn aangewezen door de non-profitorganisaties "Infirmiers de Rue" en "Bru4Home". De voorlopige oplevering is gepland voor het 4e kwartaal van 2022.
- **“Dragon”** in Moeskroen: het is een nieuwbouwproject met 33 betaalbare huurwoningen, 2 winkels en 34 parkeerplaatsen. Het gebouw zal worden verhuurd aan het SVK van Moeskroen. De voorlopige oplevering is gepland voor het tweede kwartaal van 2023.



1.4 Belangrijke wijzigingen van de portefeuille en van de projecten in ontwikkeling na 30 juni 2022

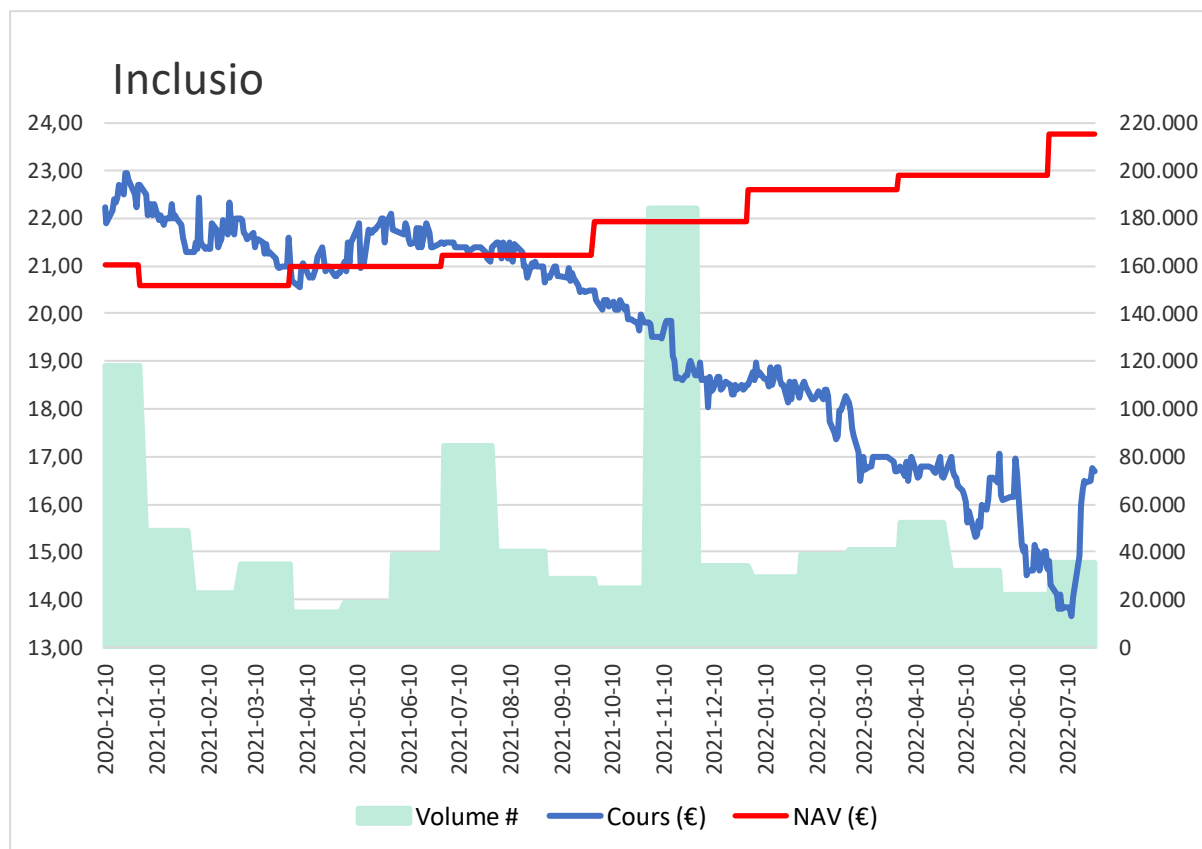
Tussen 30 juni 2022 en de datum van publicatie van dit halfjaarlijks verslag, was de enige wijziging in de portefeuille in exploitatie, de verwerving op 3 augustus 2022 van een gebouw met 10 appartementen in de gemeente Hamont-Achel (provincie Limburg).

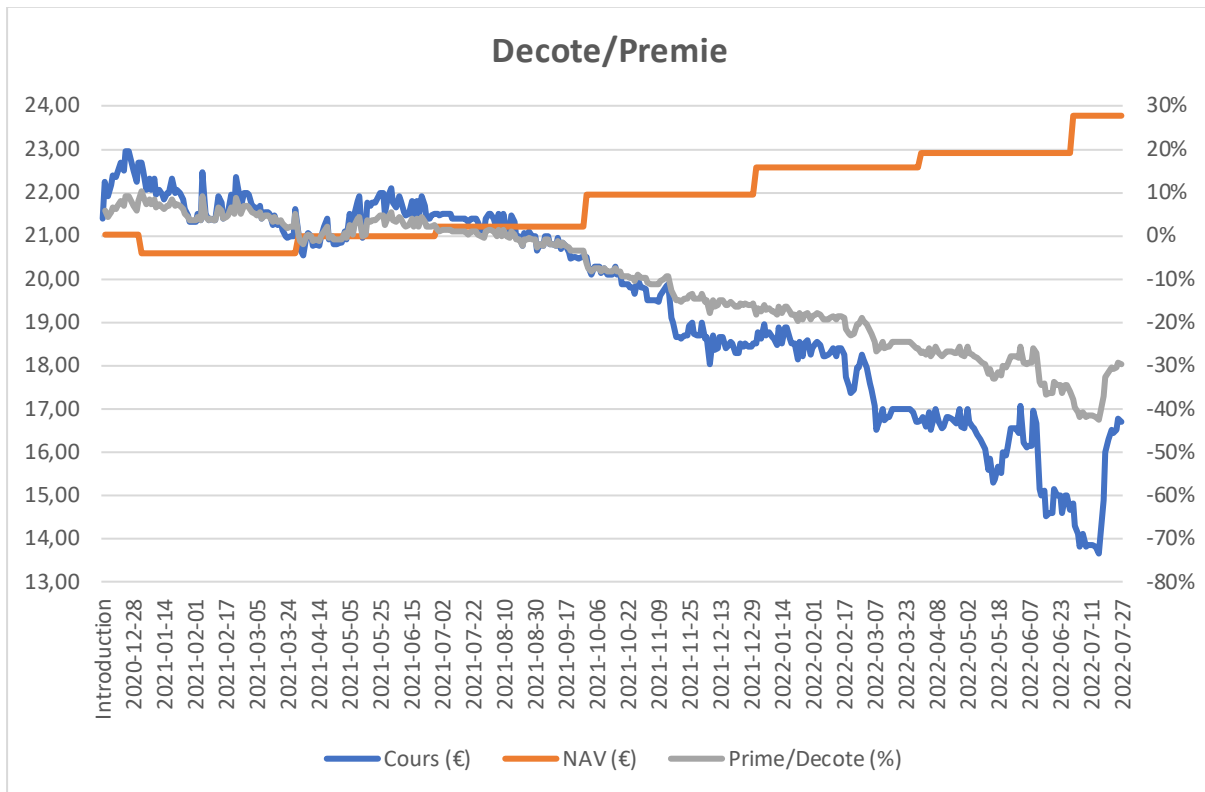


2. Inclusio op de beurs

Sinds begin 2022 is de koers van het aandeel gewijzigd van 18,78 EUR naar 14,80 EUR op 30 juni 2022. De gemiddelde prijs bedroeg 17,12 EUR per aandeel.

Periode van 01/01/2022 tot 30/06/2022				
Gemiddelde prijs (in EUR)	Maximumprijs (in EUR)	Minimumprijs (in EUR)	Totaal volume voor het halfjaar (#)	Gemiddeld maandelijks volume (#)
17,12	18,98	14,50	216.057	36.010





De aandelenkoers van INCLUSIO bleef onder druk gedurende de eerste helft van het jaar, zoals het geval was voor veel Belgische gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Andere toonaangevende Europese spelers in de residentiële sector (Vonovia in Duitsland en SBB Norden in Zweden) kenden zelfs nog dramatischere prijsdalingen als gevolg van de vrees voor het effect dat de internationale crisis en de stijgende rentevoeten zouden kunnen hebben op de prijzen van residentieel vastgoed.

Aangezien INCLUSIO's belangrijkste markt de betaalbare woningmarkt is (voor bijna 80% van de portefeuille) en INCLUSIO langetermijncontracten heeft met de SVK's, wordt niet verwacht dat het huidige economische klimaat zal leiden tot een significante waardecorrectie op korte, middellange of lange termijn. De positieve ontwikkeling van de netto-inventariswaarde weerspiegelt de stabiliteit van INCLUSIO's eigen afzetmarkt.

Om de liquiditeit van het Inklusio aandeel op Euronext Brussel te verbeteren, is beslist om in de komende weken een liquidity provider overeenkomst aan te gaan met een gespecialiseerde financiële instelling, met het oog op het verhogen van het volume van de dagelijks verhandelde aandelen.

Aandeelhouderschap

Situatie op 30/06/2022	Totaal	%
Belgische Staat - Société Fédérale de Participations et d'Investissement	1.111.034	14,96%
- <i>SFPIM Real Estate NV</i>	618.315	8,32%
- <i>Belfius Insurance NV</i>	399.261	5,37%
- <i>Capline NV</i>	93.458	1,26%
Monument Assurance Belgium NV	1.065.160	14,34%
FMR Invest LLC	292.861	3,94%
Gedematerialiseerde aandelen (<3%)	3.886.857	52,32%
Aandelen op naam (<3%)	1.072.435	14,44%
Totaal aantal aandelen in omloop	7.428.347	100%

3. Sociale impact

Zoals aan het begin van het jaar aangekondigd, heeft INCLUSIO een oproep aan haar huurders gedaan om initiatieven ten gunste van de bewoners van haar gebouwen (geheel of gedeeltelijk) te financieren. Op 30 juni 2022 waren meer dan 15 aanvragen ingediend en in september 2022 zal een selectiecomité de projecten aanwijzen die in het kader van een globale financiering van 50.000 EUR worden geselecteerd.

De initiatieven zijn hoofdzakelijk gericht op de verbetering van de energie-efficiëntie van de gebouwen (zonnepanelen, enz.) en ook op acties die de integratie van de bewoners in hun directe omgeving moeten versterken.

4. Vooruitzichten

Als gevolg van de recente verwervingen en rekening houdend met het tijdschema voor de oplevering van haar belangrijkste projecten, verwacht INCLUSIO voor het boekjaar 2022 een omzet van meer dan 10 MEUR (tegenover 7,1 MEUR in 2021).

Gelet op de goede resultaten van het eerste halfjaar, op basis van de huidige beschikbare informatie en bij het uitblijven van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, heeft de Raad van Bestuur besloten het voorziene brutodividend voor het boekjaar 2022 te verhogen tot minimaal 65 eurocent per aandeel (d.i. een stijging met 30% in vergelijking met het laatst uitgekeerde dividend).

5. Tussentijdse geconsolideerde jaarrekening op 30/06/2022
Balans

In EUR	Toe-lichting	30/06/2022	31/12/2021
I Vaste activa		242.735.829	219.870.018
I B Immateriële activa		40.358	50.380
I C Vastgoedbeleggingen	3	238.175.691	218.539.805
I C. a. Gebouwen beschikbaar voor verhuur	3	228.861.605	214.227.545
I C. b. Projecten in ontwikkeling	3	9.314.085	4.312.260
I D Andere materiële vaste activa		107.838	51.408
I E Financiële vaste activa	5	3.781.720	685.096
I I. Investerings in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		630.223	543.329
II Vlottende activa		1.545.245	1.659.105
II D Handelsvorderingen		204.920	161.633
II E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		169.369	141.381
II F Geldmiddelen en kasequivalenten		695.923	944.387
II G Overlopende rekeningen		475.033	411.704
TOTAAL ACTIVA		244.281.074	221.529.123
EIGEN VERMOGEN		176.599.951	167.771.260
A Kapitaal		142.916.788	142.916.788
B Uitgiftepremies		8.750.150	8.750.150
C Reserves		12.390.149	1.452.350
D Nettoresultaat van het boekjaar		12.542.864	14.651.972
VERPLICHTINGEN		67.681.123	53.757.863
I Langlopende verplichtingen		63.500.000	51.476.469
I B Langlopende financiële schulden	5	63.500.000	51.476.469
II Kortlopende verplichtingen		4.181.123	2.281.394
II B Kortlopende financiële schulden	5	252.640	361.478
II C Andere kortlopende financiële schulden		28.984	
II D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		3.777.449	1.842.940
II F Overlopende rekeningen		122.051	76.975
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		244.281.074	221.529.123
Aantal aandelen op het einde van de periode		7.428.347	7.428.347
Nettowaarde per aandeel		23,77	22,59
Schuldratio GVV		67.559.072	53.680.888
Percentage schuld ratio GVV		28,08%	24,30%

Geconsolideerde jaarrekening van het totaalresultaat

In EUR		Toe-lichting	30-06-2022	30-06-2021
I	Huuropbrengsten		5.053.408	2.970.318
III	Met verhuur verbonden kosten		-2.656	11.692
	NETTOHUURRESULTAAT		5.050.752	2.982.010
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		1.309	1.253
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder		344.607	191.859
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-601.060	-374.098
	VASTGOEDRESULTAAT		4.795.605	2.801.024
IX	Technische kosten		-234.955	-95.876
X	Commerciële kosten		-5.509	-7.792
XI	Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen		0	-782
XII	Andere vastgoedkosten		-172.406	-120.829
	VASTGOEDKOSTEN		-412.869	-225.279
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		4.382.736	2.575.745
XIV	Algemene kosten van de vennootschap		-1.241.510	-970.945
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten		-43.886	409
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		3.097.340	1.605.209
XVI	Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		0	19.840
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		6.723.308	2.240.690
XIX	Ander resultaat op portefeuille		3.640	-189.057
	FINANCIËEL RESULTAAT		9.824.288	3.676.681
XX	Financiële inkomsten		4	360
XXI	Netto interestkosten		-379.948	-30.264
XXII	Andere financiële kosten		-3.789	-1.583
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	3.085.791	350.790
	FINANCIËEL RESULTAAT		2.702.057	319.303
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		71.302	566.514
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		12.597.647	4.562.498
XXV	Vennootschapsbelasting		-54.783	12.434
XXVI	Exit Tax			-39.153
	BELASTINGEN		-54.783	-26.719
	NETTORESULTAAT		12.542.864	4.535.780
	Andere elementen van het totaalresultaat		0	0
	GLOBAAL RESULTAAT		12.542.864	4.535.780
	Nettoresultaat per aandeel		1,69	0,61
	Nettoresultaat van de kernactiviteiten		2.658.823	1.547.003
	Uitkeerbaar resultaat		2.686.651	1.555.150
	Gemiddeld aantal aandelen		7.428.347	7.428.347
	Uitkeerbaar resultaat per aandeel		0,36	0,21

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening van de financiële situatie op 30 juni 2022

Balans

De Vennootschap heeft haar vastgoedportefeuille verder uitgebreid van 218,5 MEUR eind 2021 tot meer dan 238,2 MEUR op 30 juni 2022. Details van de onroerendgoedtransacties zijn hierboven vermeld in hoofdstuk 1.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn aanzienlijk toegenomen in vergelijking met 31 december 2022, van 214,2 MEUR naar 228,9 MEUR. Ook de projecten in ontwikkelingen stegen van 4,3 MEUR tot 9,3 MEUR ten gevolge van de lopende bouwprojecten.

De financiële vaste activa bestaan uit rente-afdekkingsinstrumenten met een positieve waarde, alsook uit provisielasten betaald aan mede-eigenaars.

Eén enkele deelneming in een geassocieerde vennootschap in het bezit van INCLUSIO is de NV MIDDELWEG ALBERT (26%).

Belastingvorderingen en andere vlottende activa bedragen 0,2 MEUR en komen hoofdzakelijk overeen met terug te vorderen belastingen en vooruitbetalingen op nog af te ronden verwervingen.

Het balanstotaal bedraagt aldus 244,3 MEUR, een stijging van 10% ten opzichte van december 2021.

Afgezien van het hieronder toegelichte nettoresultaat van het jaar en de bestemming van het resultaat van 2021 (met inbegrip van de uitkering van het dividend over het boekjaar 2021), is het eigen vermogen ten opzichte van de situatie op 31 december 2021 niet gewijzigd. Op 30 juni 2022 belopen zij 176,6 MEUR. Rekening houdend met de 7.428.347 aandelen in omloop op 30 juni 2022, bedraagt de netto-inventariswaarde per aandeel 23,77 EUR. De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 31 december 2021 22,59 EUR en steeg derhalve met 5,3%.

De toename van de portefeuille werd gefinancierd door gebruik te maken van bestaande kredietlijnen. Op een totaal van 80 MEUR aan open kredietlijnen, heeft INCLUSIO 63,5 MEUR opgenomen per 30 juni 2022.

De handelsschulden stegen tot 3,8 MEUR. Zij bestaan hoofdzakelijk uit handelsschulden ten belope van 1,8 MEUR (voornamelijk uit facturen ontvangen in verband met de vordering van de werven), belastingsschulden ten belope van 0,8 MEUR en te betalen exit taks op dochterondernemingen ten belope van 1,1 MEUR.

De schuldgraad stijgt derhalve van 24,3% eind 2021 naar 28,08% op 30 juni 2022.

Resultatenrekening

De uitbreiding van de vastgoedportefeuille door de verwerving van vastgoed in exploitatie heeft INCLUSIO in staat gesteld haar omzet aanzienlijk te verhogen. De huurinkomsten van het eerste semester bedragen derhalve 3 MEUR in juni 2021.

De onderstaande tabel bevat nadere gegevens over de toekomstige niet-geïndexeerde huurprijzen.

In €	30/06/2022	30/06/2021
Minder dan één jaar	8.341.464	5.637.250
Tussen 1 en 2 jaar	8.273.893	5.549.650
Tussen 2 en 3 jaar	7.944.410	5.043.965
Tussen 3 en 4 jaar	7.594.376	4.923.681
Tussen 4 en 5 jaar	7.513.651	4.836.324
Meer dan 5 jaar	92.234.952	73.024.158
Totaal	131.902.746	99.015.028

De huurprijzen omvatten de onroerende voorheffingen en belastingen, maar ook de gemeenschappelijke kosten van bepaalde gebouwen, die tijdelijk door INCLUSIO worden beheerd (elektriciteit, verwarming, lift, verzekering, enz.). Bovendien komt de inning van de huurlasten overeen met de doorfacturering aan bepaalde huurders van onroerende voorheffingen en belastingen, de van de bewoners ontvangen lastenprovisies en de daarop betrekking hebbende jaarlijkse afrekeningen van de lasten. Na verrekening en recuperatie van deze kosten bedraagt het vastgoedresultaat 2,8 MEUR op 30 juni 2021.

De vastgoedkosten bestaan voornamelijk uit technische kosten (0,2 MEUR) en externe en interne kosten voor vastgoedbeheer (0,2 MEUR); het vastgoedexploitatie resultaat bedraagt 4,4 MEUR, wat resulteert in een vastgoedexploitatie marge van 86,77%, vergelijkbaar met het niveau op 30 juni 2021, namelijk 86,38%.

De algemene kosten worden onderverdeeld in vier afzonderlijke categorieën:

- human resources en aanverwante kosten: deze post omvat de kosten van het managementteam (CEO, CFO en COO), het personeel, personeelsvoordelen zoals bedrijfsauto's, maaltijdcheques, groepsverzekering, hospitalisatieverzekering, representatiekosten, maar ook de kosten van het sociaal secretariaat, opleidingen en seminars, lidgelden van beroepsgroepen. Deze post bedraagt 627.291 EUR op 30 juni 2022.
- kosten in verband met kantoorruimte en infrastructuur nodig voor de werking van de Vennootschap: deze post omvat de huur en de kosten in verband met de kantoren gelegen aan de Hermann-Debrouxlaan 40 te 1160 Oudergem, de eraan verbonden verzekeringen, de inrichting van

deze kantoren, het meubilair en de kantoorbenodigdheden. Het omvat ook alle kosten in verband met IT, of het nu gaat om hardware, software of telefonie. Deze kosten bedragen 100.628 EUR.

- kosten van externe dienstverleners hebben betrekking op de diensten die worden verleend door de adviseurs van de Vennootschap, business introducers, de Commissaris en de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Zij bedragen EUR 109.432 per 30 juni 2022.
- corporate kosten omvatten honoraria van bestuurders, verzekering van bestuurders, uitgave- en vertaalkosten van het jaarverslag en de persberichten, bijdragen aan de FSMA, Euroclear, Euronext,... Zij belopen 404.160 EUR.

Op te merken valt dat, overeenkomstig IFRIC 21, de inschrijvingstaks en de onroerende voorheffing in hun geheel worden erkend vanaf 1 januari van het jaar en dus niet zullen worden bijgeteld in het tweede semester.

Rekening houdend met de algemene kosten en andere bedrijfsopbrengsten en -kosten, bedraagt het bedrijfsresultaat vóór het resultaat op de portefeuille 3,1 MEUR ten opzichte van 1,6 MEUR eind juni 2021, d.w.z. bijna een verdubbeling.

De ongerealiseerde winsten en verliezen die op basis van de waardering van de onafhankelijke deskundige worden opgenomen, geven een waardestijging van de portefeuille van 6,7 MEUR. De overige resultaten op de portefeuille hebben betrekking op de wijziging van de uitgestelde belastingverplichting op de aangehouden deelnemingen.

Het financiële resultaat bestaat uit financiële lasten op de bankkredieten en de lopende afdekkingsinstrumenten, maar eveneens op de variatie in de reële waarde van de afgesloten financieringsmiddelen en toegelicht in Bijlage 5 (puur latente variatie).

Rekening houdend met het aandeel in het resultaat van de joint ventures van 0,07 MEUR (dat overeenstemt met de latente meerwaarde op de projecten in ontwikkeling die in de joint ventures zijn opgenomen) en de vennootschapsbelasting van de dochterondernemingen, bedraagt het geconsolideerde nettoresultaat op 30 juni 2022 12,5 MEUR tegen 4,5 MEUR op 30 juni 2021. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt derhalve 1,69 EUR en houdt rekening met een aantal dividendgerechtigde aandelen van 7.428.347 aandelen.

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

In EUR	Kapitaal		Uitgifte- premies	Reserves		Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL eigen vermogen
	Geplaatst kapitaal	Kosten kapitaals- verhoging		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van dekkings- instrumenten				
Eigen vermogen op 31/12/2020	143.751.160	-4.673.813	8.381.743	524.118	0	101.751	-151.741	33.548	147.966.766
Toewijzing van het resultaat 2020				226.275	-221.779		29.053	-33.548	0
Kapitaalvermindering	-945.037						945.037		0
Inbrengen in natura	4.784.477		368.407						5.152.885
Resultaat van het boekjaar 2021								4.535.780	4.535.780
Saldo op 30/06/2021	147.590.601	-4.673.813	8.750.150	750.393	-221.779	101.751	822.348	4.535.780	157.655.431
Eigen vermogen op 31/12/2021	147.590.601	-4.673.813	8.750.150	751.514	-221.779	101.751	820.865	14.651.972	167.771.260
Toewijzing van het resultaat 2021				9.623.758	840.056		4.188.158	-14.651.972	0
Dividend							-3.714.174		-3.714.174
Resultaat van het boekjaar 2022								12.542.864	12.542.864
Saldo op 30/06/2022	147.590.601	-4.673.813	8.750.150	10.375.272	618.276	101.751	1.294.849	12.542.864	176.599.951

Geconsolideerd kasstroomoverzicht - In EUR	Toe-lichting	30/06/2022	30/06/2021
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		944.387	11.059.315
1. Operationele activiteiten		3.633.001	1.212.218
Resultaat van het boekjaar voor belastingen en interesten		12.981.381	4.593.986
Resultaat van het boekjaar		12.542.864	4.535.780
Financiële inkomsten		-4	-360
Netto interestkosten		379.948	30.264
Andere financiële kosten		3.789	1.583
Belastingen		54.783	26.719
Aanpassingen voor transacties zonder kaseffecten		-9.855.229	-3.141.693
Afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa		25.172	16.301
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-6.723.308	-2.240.690
Variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten		-3.085.791	-350.790
Wijziging in de waarde van investeringen volgens "equity" methode		-71.302	-566.514
Wijzigingen in werkkapitaal		1.007.266	-192.252
Verloop van activa			
Handelsvorderingen		-43.286	-73.148
Andere kortlopende financiële activa		2.783	-34.857
Overlopende rekeningen		-63.329	113.942
Verloop van verplichtingen			
Andere kortlopende financiële verplichtingen		28.984	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		1.037.039	-282.365
Overlopende rekeningen		45.075	84.176
Andere elementen van de operationele activiteiten		500.416	-47.823
(Betaalde)/ontvangen belastingen		-116.683	-17.919
Betaalde interesten		-379.948	-30.264
Ontvangen interesten		4	360
Andere financiële lasten		-3.789	
2. Investeringsactiviteiten		-12.153.286	-29.158.318
Vastgoedbeleggingen – Geactiveerde investeringen	3	-726.389	-1.044.239
Vastgoedbeleggingen – Nieuwe verwervingen	3		-2.654.003
Desinvestering	3		20.160
Ontwikkelingsprojecten	3	-4.578.841	-7.839.689
Andere immateriële activa		-71.581	-3.982
Andere langlopende financiële activa		-10.833	
Investeringen in geassocieerde vennootschappen		-86.894	-402.664
Overname van dochterondernemingen	3	-6.678.752	-17.233.900
3. Financieringsactiviteiten		8.271.821	17.887.379
Mutaties van de financiële verplichtingen en schulden		71.302	209.388
Afname (-) van de financiële schulden			-10.000.000
Toename (+) van de financiële schulden		12.023.531	26.000.000
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		-108.838	1.677.991
Dividend van vorige jaar		-3.714.174	
Totale kasstroom van het boekjaar		-248.464	-10.058.720
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van het boekjaar		695.923	1.000.594

6. Toelichtingen op de tussentijdse jaarrekening

Toelichting 1 : Algemene informatie

INCLUSIO NV (vermeld als “de Venootschap” in de tussentijdse financiële jaarrekening) is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De maatschappelijke zetel van de Venootschap is gevestigd te 1160 Brussel, Herrmann-Debrouxlaan 40.

INCLUSIO NV is een Gereguleerde Vastgoedvenootschap (GVV) die investeert in sociaal vastgoed. Ze heeft zich tot doel gesteld om op lange termijn kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen aan te bieden aan kwetsbare bevolkingsgroepen. Haar prioritair investeringssegment is de verwerving, de ontwikkeling en het beheer van vastgoed dat ter beschikking wordt gesteld van huurders met een laag of matig inkomen.

De meeste panden worden verhuurd of in beheer gegeven aan sociale verhuurkantoren (SVK) die van gewestelijke subsidies genieten om woningen tegen een betaalbare huurprijs te kunnen aanbieden aan een kwetsbaar publiek.

De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de Raad van Bestuur van 30 augustus 2022.

De commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Ben Vandeweyer, heeft zijn beperkte controle uitgevoerd en bevestigd dat de boekhoudkundige informatie in dit halfjaarlijks financieel verslag geen bemerkingen van zijn kant oproept en overeenstemt met de door de Raad van Bestuur goedgekeurde financiële rekeningen.

Toelichting 2 : Voornaamste grondslagen voor financiële verslaggeving volgens IFRS

Toelichting 2.1 Waarderingsgrondslag

De geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 6 maanden die werd afgesloten op 30 juni 2022. De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld volgens het statuut van GVV (Gereguleerde Vastgoedvenootschap) en in overeenstemming met de standaard IAS 34.

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in euro. Ze werd opgemaakt op basis van historische kostprijzen, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële instrumenten die tegen hun reële waarde werden gewaardeerd.

De verslaggevingsregels zijn consistent toegepast met de grondslagen voor financiële verslaggeving die in de geconsolideerde jaarrekening voor de periode eindigend op 31 december 2021 zijn vermeld. Voor een overzicht van de toegepaste grondslagen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening 2021.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de Venootschap een aantal significante beoordelingen formuleren inzake de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving en een aantal schattingen maken. Om die hypothesen te formuleren, baseert het management zich op zijn ervaring, de hulp van derden (met name vastgoeddeskundigen) en andere factoren die als relevant worden beschouwd. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen. Deze laatste worden regelmatig herzien en dienovereenkomstig aangepast.

Toelichting op de financiële overzichten

Bij het opstellen van deze verkorte financiële jaarrekening per 30.06.2022, is de Raad van Bestuur van oordeel dat de situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland geen rechtstreekse invloed hebben op de activiteiten en financiële resultaten van de groep.

Verder verwacht de onderneming geen significante impact op de toepassing van de nieuwe IFRS-normen vanaf 1 januari 2022.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2022

- Aanpassing aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – kost om het contract na te leven (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2022

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IFRS 17 Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Vastgoedbeleggingen

De voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen zijn investeringen in onroerend goed (gebouwen of terreinen) die worden aangehouden om huuropbrengsten, een waardestijging of beide, te realiseren.

De voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen worden initieel opgenomen tegen kostprijs, inclusief transactiekosten en niet-aftrekbare btw. Wanneer het onroerend goed is verworven door fusie, worden de verschuldigde belastingen op de potentiële winst van het opgenomen actief, opgenomen in de kostprijs van het beschouwde actief.

Na de initiële opname worden de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. Deze reële waarde ("faire value") is het bedrag waarvoor het gebouw verhandeld zou kunnen worden tussen goed geïnformeerde, instemmende partijen die handelen in normale concurrentieomstandigheden.

De mutatierechten bij een aankoop, evenals elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks erkend in de resultatenrekening onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen", waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen positieve en negatieve variaties. De correctie op de mutatierechten verbonden aan de verdere evolutie van de reële waarde of aan de realisatie van een gebouw wordt onrechtstreeks vastgelegd bij de bestemming van de reserves onder de rubriek "Reserves – Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed".

Elk kwartaal evalueert een onafhankelijk vastgoeddeskundige de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en commissies. De vastgoeddeskundige evalueert de eigendommen volgens de specificaties en toelichtingen die gelden voor de waardering van goederen uitgevaardigd door het « Royal Institute of Chartered Surveyors », en vervat in de « RICS Appraisal and Valuation Standards ».

Voor de realisatie van de schattingen stelt de Vennootschap de deskundigen elk kwartaal in kennis van de huurtoestand van haar vastgoed en de gerealiseerde of uit te voeren werken. Afhankelijk van het te beoordelen type vastgoed, bepalen de deskundigen de meest geschikte waarderingmethode, bijvoorbeeld de kapitalisatie van de huurwaarde, de DCF-methode of de methode op basis van de kostprijs.

Om de reële waarde van de aldus gewaardeerde activa te bepalen, maakt de Vennootschap de volgende aanpassingen :

- Voor alle investeringen met een beleggingswaarde boven 2.500.000 MEUR, corrigeert de Vennootschap de door de vastgoeddeskundige bepaalde waarde door ze te delen door (1+2,5%). Deze correctie werd bepaald op sectoraal niveau, op basis van een grote steekproef van transacties, en stemt overeen met de gemiddelde transactiekosten die daadwerkelijk in België werden betaald voor dergelijke transacties in de periode 2003-2005.
- Voor investeringen met een investeringswaarde van minder dan 2.500.000 MEUR corrigeert de deskundige de investeringswaarde door deze te delen door (1+12,5% of 1+12%), om rekening te houden met de registratierechten die van toepassing zijn in het Gewest waar het onroerend goed is gelegen.

De initiële boekwaarde van de activa omvat de commissies verbonden aan de verwerving van vastgoedbeleggingen. Dit geldt ook bij de aankoop van aandelen van een vastgoedonderneming, een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of een inbreng van activa door fusie of overname van een vastgoedonderneming.

Wanneer door de transactie echter een bedrijfscombinatie ontstaat, worden de bijhorende kosten rechtstreeks als lasten geboekt in de resultatenrekening. Commissies met betrekking tot de verhuur van vastgoed worden als lasten geboekt in de resultatenrekening.

Overname van bedrijven

Wanneer INCLUSIO de controle neemt over een geïntegreerde groep van activiteiten en activa die beantwoorden aan de definitie van een Vennootschap in overeenstemming met IFRS 3 – *Bedrijfscombinatie*, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de overgenomen partij opgenomen tegen reële waarde op de overnamedatum. Bovendien worden uitgestelde belastingen geboekt op de ontstane tijdelijke verschillen en opgenomen in de verworven nettoactiva. Goodwill is het positieve verschil tussen de overnameprijs (exclusief aan de overname gerelateerde kosten), vermeerderd met eventuele minderheidsbelangen, en de reële waarde van de verworven nettoactiva. Indien dit verschil negatief is (“negative goodwill”), wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen na bevestiging van de waarden.

Indien de overname van een Vennootschap bestaande uit één of meer vastgoedbeleggingen en een groep activa (en/of verplichtingen) niet beantwoordt aan de definitie van een Vennootschap volgens IFRS 3, wordt de overname verwerkt als een overname van individueel identificeerbare activa en verplichtingen (met inbegrip van vastgoedbeleggingen). De kostprijs van de overname wordt toegerekend aan de afzonderlijke identificeerbare activa en verplichtingen op basis van hun relatieve reële waarde op de datum van overname. Bijgevolg geeft een dergelijke verwerving geen aanleiding tot de opname van goodwill. Overeenkomstig IAS 40 worden vastgoedbeleggingen na de eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde.

De exit taks is de taks op de meerwaarde die voortvloeit uit de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV (of GVBF) of uit de fusie van een niet-GVV vennootschap met een GVV. Wanneer de Vennootschap, die de status van een GVV heeft, maar wel voor deze regeling in aanmerking komt, voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks aangelegd. Elke latere aanpassing van deze verplichting wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen. Wanneer de goedkeuring of fusie plaatsvindt, wordt de voorziening omgezet in een schuld, en elk verschil wordt eveneens opgenomen in de resultatenrekening.

Toelichting 3 : Vastgoedbeleggingen

Zoals voorgeschreven in de standaard IAS 40, wordt het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Het vastgoed dat in deze categorie wordt opgenomen, is het vastgoed dat in aanbouw is of een zware renovatie ondergaat, of het vastgoed dat geen opbrengsten genereert omwille van zijn aard (gronden).

In EUR	Vastgoed-beleggingen beschikbaar voor verhuur	Ontwikkelings-projecten	Totaal vastgoed-beleggingen
Saldo op 31-12-2020	129.244.698	21.521.885	150.766.582
Afgewerkt vastgoed in aanbouw	28.051.055	-28.051.055	
Verwervingen	17.957.364	715.009	18.672.373
Investerings	2.182.218	10.136.595	12.318.813
Verwervingen via overname van vennootschappen	27.270.020		27.270.020
Overdrachten (-)	-20.160		-20.160
Aanpassingen (verliezen) van de reële waarde	9.542.350	-10.174	9.532.176
Saldo van 31 december 2021	214.227.545	4.312.260	218.539.805
Investerings	726.386	4.578.841	5.305.227
Verwervingen via overname van bedrijven	7.607.350		7.607.350
Aanpassingen (verliezen) van de reële waarde	6.300.325	422.984	6.723.308
Saldo op 30-06-2022	228.861.605	9.314.085	238.175.691

Het detail van de mutaties van de portefeuille is opgenomen in hoofdstuk 1.

De bouwprojecten werden voortgezet. INCLUSIO heeft 6 projecten in aanbouw op 30 juni 2022 :

In EUR	Reële waarde 30/06/2022
Thomashuis Keerbergen	974.107
Thomashuis Westmalle	708.036
Borgerstein	3.685.854
Nationale	1.855.357
Marvis	2.090.732
TOTAAL	9.314.085

Ter herinnering: het project MIDDELWEG ALBERT wordt gehouden in een participatie in een vennootschap waarvan Inclusio 26% van het kapitaal bezit. De overname van de resterende aandelen in deze vennootschap door INCLUSIO is gepland voor het laatste kwartaal van 2022, waardoor het project in de geconsolideerde rekeningen van INCLUSIO zal kunnen worden opgenomen voor het einde van het jaar.

Onderstaande tabel geeft de aansluitingsgegevens van de verwerving van de dochterondernemingen.

Verwervingen van vennootschappen

In EUR	Financière de Roosevelt	Trifax	Totaal
Vastgoedbeleggingen	4.990.065	2.617.285	7.607.350
Handelsvorderingen	244.271	4.893	249.164
Geldmiddelen en kasequivalenten	427.748	145.827	573.574
Voorzeningen		-173.553	-173.553
Handelsschulden	-133.206		-133.206
Andere schulden	-528.878	-337.827	-866.705
Overlopende rekeningen		-4.299	-4.299
Totaal overgenomen nettoactief	5.000.000	2.252.326	7.252.326
In EUR	Financière de Roosevelt	Trifax	30/06/2022
Geldmiddelen betaald bij verwerving	-5.000.000	-2.252.326	-7.252.326
Minus overgenomen geldmiddelen	427.748	145.827	573.574
Netto kasuitstroom uit investeringsactiviteiten	-4.572.252	-2.106.499	-6.678.752

Verwervingen van vennootschappen bestaande uit één of meer vastgoedbeleggingen en een groep activa (en/of passiva) voldoen niet aan de definitie van een bedrijf volgens IFRS3, de verwervingen zijn verwerkt als een acquisitie van individuele identificeerbare activa en passiva.

Toelichting 4 : Segmentinformatie

Geconsolideerde informatie – Segment (in EUR)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toegewezen	30/06/2022
I	Vaste activa	115.270.677	75.968.033	47.216.985	4.280.134	242.735.829
IC	Vastgoedbeleggingen	115.497.756	75.649.382	47.028.553		238.175.691
IC a	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	115.497.756	68.426.028	44.937.821		228.861.605
IC b	Ontwikkelingsprojecten		7.223.354	2.090.732		9.314.085
II	Vlottende activa		24.238	859.571	661.436	1.545.245
	TOTAAL ACTIVA	115.270.677	75.992.271	48.076.556	4.941.570	244.281.074
	Percent per segment	47,2%	31,1%	19,7%	2,0%	

Geconsolideerde informatie – Segment (in EUR)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toegewezen	30/06/2021
I	Vaste activa	110.290.717	70.490.311	37.189.226	1.899.764	219.870.018
IC	Vastgoedbeleggingen	110.556.835	70.118.602	37.864.369		218.539.805
IC a	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	110.556.835	66.908.780	36.761.930		214.227.545
IC b	Ontwikkelingsprojecten		3.209.821	1.102.439		4.312.260
II	Vlottende activa	33.505	-34.984	-68	1.660.653	1.659.105
	TOTAAL ACTIVA	110.324.222	70.455.327	37.189.157	3.560.417	221.529.123
	Percent per segment	49,8%	31,8%	16,8%	1,6%	

Geconsolideerde resultatenrekening (in EUR)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toegewezen	30/06/2022
I	Huuropbrengensten	2.586.904	1.310.461	1.156.043		5.053.408
III	Met verhuur verbonden kosten	-2.425	-231			-2.656
	NETTO HUURRESULTAAT	2.584.479	1.310.230	1.156.043		5.050.752
IV	Recuperatie van huurlasten	0	1.306	0		1.306
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	259.638	81.512	3.457		344.607
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-270.598	-204.254	-126.208		-601.060
	VASTGOEDRESULTAAT	2.573.518	1.188.794	1.033.293		4.795.605
IX	Technische kosten	-76.311	-95.926	-62.718		-234.955
X	Commerciële kosten	-3.177	-1.762	-569		-5.509
XII	Beheerskosten vastgoed	-50.463			-121.943	-172.406
	VASTGOEDKOSTEN	-129.951	-97.688	-63.287	-121.943	-412.869
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	2.443.567	1.091.106	970.006	-121.943	4.382.736
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap				-1.241.510	-1.241.510
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten				-43.886	-43.886
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	2.443.567	1.091.106	970.006	-1.407.339	3.097.340
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.505.138	1.800.524	417.646		6.723.308
XIX	Andere resultaten op de portefeuille	-10.190	-7.935	21.764		3.640
	OPERATIONEEL RESULTAAT	6.938.515	2.883.695	1.409.416	-1.407.339	9.824.288
XX	Financiële inkomsten				4	4
XXI	Netto interestkosten				-379.948	-379.948
XXII	Andere financiële kosten				-3.789	-3.789
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen				3.085.791	3.085.791
	FINANCIEEL RESULTAAT				2.702.057	2.702.057
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				71.302	71.302
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	6.938.515	2.883.695	1.409.416	1.366.021	12.597.647
XXV	Vennootschapsbelasting				-54.783	-54.783
	BELASTINGEN				-54.783	-54.783
	NETTORESULTAAT	6.938.515	2.883.695	1.409.416	1.311.237	12.542.864

Geconsolideerde resultatenrekening (in EUR)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toegewezen	30/06/2022
I	Huuropbrengsten	1.776.444	929.204	264.670		2.970.318
III	Met verhuur verbonden kosten		11.692			11.692
	NETTO HUURRESULTAAT	1.776.444	940.896	264.670		2.982.010
IV	Recuperatie van huurlasten	700	553			1.253
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	136.270	55.589			191.859
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-171.311	-174.435	-28.352		-374.098
	VASTGOEDRESULTAAT	1.742.103	822.603	236.318		2.801.024
IX	Technische kosten	-26.899	-63.638	-5.339		-95.876
X	Commerciële kosten	-268	-7.524			-7.792
XI	Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-782				-782
XII	Beheerskosten vastgoed	-48.932			-71.897	-120.829
	VASTGOEDKOSTEN	-76.881	-71.163	-5.339	-71.897	-225.279
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	1.665.222	751.440	230.979	-71.897	2.575.745
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap				-970.945	-970.945
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten				409	409
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	1.665.222	751.440	230.979	-1.042.433	1.605.209
XVI	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	19.840				19.840
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.273.926	529.222	-562.458		2.240.690
XIX	Andere resultaten op portefeuille	-12.652	-210.683	34.278		-189.057
	OPERATIONEEL RESULTAAT	3.946.336	1.069.979	-297.201	-1.042.433	3.676.681
XX	Financiële inkomsten				360	360
XXI	Netto interestkosten				-30.264	-30.264
XXII	Andere financiële kosten				-1.583	-1.583
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen				350.790	350.790
	FINANCEEL RESULTAAT				319.303	319.303
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				566.514	566.514
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.946.336	1.069.979	-297.201	-156.615	4.562.498
XXV	Vennootschapsbelasting				12.434	12.434
XXVI	Exit Tax				-39.153	-39.153
	BELASTINGEN				-26.719	-26.719
	NETTORESULTAAT	3.946.336	1.069.979	-297.201	-183.334	4.535.780

Toelichting 5: Financiële schulden

De Vennootschap financiert haar activiteiten met eigen middelen, maar ook met bankkredietlijnen. De tabel hieronder geeft de onderhandelde kredietlijnen, de op de balansdatum opgenomen bedragen en de vervaldag weer. De kredietovereenkomsten omschrijven de verbintenissen die de Vennootschap jegens de banken aangaat. Deze verplichtingen zijn van uiteenlopende aard: naleving van de GVV-voorschriften, schuldlimiet, dekking van de financiële kosten, enz.

(In EUR)	Type van financiering	Maximaal bedrag	Bankschuld 30/06/2022	Bankschuld 31/12/2021	Vervaldag	Rentevoet
BNP Paribas Fortis	Revolving	15.000.000	15.000.000	13.100.000	30-09-2023	Euribor + marge
Triodos Bank	Revolving	15.000.000	1.000.000	-	1-02-2024	Euribor + marge
Belfius Bank	Revolving	12.500.000	12.500.000	12.500.000	31-12-2023	Euribor + marge
Belfius Bank	Revolving	12.500.000	10.000.000	-	31-12-2024	Euribor + marge
Caisse d'épargne HdF	Term loan	12.500.000	12.500.000	12.500.000	29-12-2025	Euribor + marge
Caisse d'épargne HdF	Term loan	12.500.000	12.500.000	12.500.000	28-12-2026	Euribor + marge
Totaal		80.000.000	63.500.000	50.600.000		
Investeringskredieten in het filiaal SHT		n.v.t.	-	876.469		Vaste rentevoet
		80.000.000	63.500.000	51.476.469		

Financiële schulden met een looptijd van meer dan een jaar zijn voor 63.500.000 EUR opgenomen onder financiële schulden op lange termijn, geen enkel deel ervan vervalt in 2022.

Bovendien heeft de Vennootschap verschillende rente-indekkingsinstrumenten afgesloten om de variabele rentevoet die in bepaalde kredietovereenkomsten is opgenomen, om te ruilen tegen een vaste rentevoet. Het gaat uitsluitend om contracten van het IRS-type (Interest Rate Swap), waarbij variabele rente wordt omgezet in vaste rente. Deze instrumenten worden niet onderworpen aan de afdekkingsboekhouding. Op 30 juni 2022 bedroeg het totale nominale bedrag van de IRS 40 MEUR. De reële waarde van deze IRS bedraagt 3.704.067 EUR. De variatie over het halfjaar is dus positief voor een bedrag van 3.085.791 EUR, opgenomen in de variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva.

(In EUR)	Type van dekking	Bedrag	Begin	Vervaldag	Fair Value 30/06/2022	Fair Value 31/12/2021
BNP Paribas Fortis	IRS floor	7.500.000	21-05-2020	21-05-2026	426.661	45.679
BNP Paribas Fortis	IRS floor	7.500.000	21-05-2020	21-05-2027	558.855	65.366
BNP Paribas Fortis	IRS floor	10.000.000	21-05-2020	21-05-2028	930.297	122.341
Belfius Bank	IRS floor	7.500.000	28-07-2020	29-01-2029	861.376	186.831
Belfius Bank	IRS floor	7.500.000	28-07-2020	30-07-2029	926.879	198.059
Totaal		40.000.000			3.704.067	618.276

Op 30 juni 2022 heeft INCLUSIO 40 MEUR aan dekkingen tegen 38,5 MEUR aan opgenomen krediet. Gelet op de verbintenissen van de Vennootschap en de investeringen die de komende jaren zullen worden gedaan, zal INCLUSIO haar financieringsbehoeften halen uit de bestaande kredietlijnen. Bijgevolg zullen de huidige dekkingen de Vennootschap in staat stellen zich te beschermen tegen een eventuele stijging van de rentevoeten op de financiële markten. Kortom, de standpunten van de IRS zijn niet van speculatieve aard.

De basis voor waarderingen die leiden tot reële waarden kunnen onder IFRS 13 worden gekwalificeerd als :

- niveau 1: beursgenoteerde prijzen waarneembaar in actieve markten;
- niveau 2: waarneembare inputs andere dan beursgenoteerde prijzen inbegrepen in niveau 1;
- niveau 3: niet-waarneembare inputs.

De reële waarden van alle financiële activa en passiva zijn van niveau 2.

Overzicht op de balansdatum (in EUR)	Categorie	30/06/2022	31/12/2021
Financiële langlopende schulden			
<i>Afdekkingsinstrumenten</i>	<i>In reële waarde</i>	3.704.067	618.276
<i>Vorderingen</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>		7.425
<i>Lastenprovisie van mede-eigendommen</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	77.652	59.395
Kortlopende financiële schulden			
<i>Vorderingen</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>		
Handelsvorderingen	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	204.920	161.633
Geldmiddelen en kasequivalenten	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	695.923	944.387
Totaal financiële activa		4.682.562	1.791.116
Langlopende financiële schulden			
<i>Bankschulden</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	63.500.000	51.476.469
Andere langlopende financiële verplichtingen			
<i>Bankleningen</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>		129.167
<i>Huurwaarborgen</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	88.524	68.195
<i>Verwervingen van deelnemingen</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	70.000	70.000
<i>Lopende rekening</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	94.116	94.116
<i>Dividend</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	28.984	
Handelsschulden	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	1.789.319	1.232.170
Huurdersschulden	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	176.544	42.038
Andere fiscale schulden	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	758.333	412.949
Totaal financiële verplichtingen		66.505.820	53.525.105

De boekwaarde van de financiële activa en financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs zoals hierboven vermeld, benadert de reële waarde, hetzij omdat zij een korte looptijd hebben, hetzij omdat zij rente dragen tegen variabele rentevoeten.

Toelichting 6 : Schuldratio

De schuldratio, berekend in overeenstemming met het KB GVV, bedraagt 28,08% en is als volgt samengesteld :

(In EUR)		30-06-2022	31-12-2021
I B.	Langlopende financiële schulden	63.500.000	51.476.469
II B.	Kortlopende financiële schulden	252.640	361.478
II D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.777.449	1.842.940
II E.	Andere kortlopende verplichtingen	0	0
Totaal schulden		67.559.072	53.680.888
Totaal activa aangepast voor indekkingsinstrumenten		240.577.007	220.910.847
Schuldratio		28,08%	24,30%

Volgens de strategie van de Venootschap, die streeft naar een maximale schuldratio tussen 45% en 50%, heeft INCLUSIO nog een schuldcapaciteit van +/- 125 MEUR om nieuwe investeringen te financieren.

Toelichting 7 : Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures

	% in bezit	Consolidatiewijze	Ondernemingsnummer
Société d'Habitations de Tournai	100%	Integraal	0405.859.678
Schoolstraat 41	100%	Integraal	0642.654.001
Financière de Roosevelt	100%	Integraal	0860.680.406
Trifax	100%	Integraal	0425.492.577
Middelweg Albert nv	26%	Equity-methode	0666.408.509

Toelichting 8 : Transacties met verbonden partijen

Er werden geen nieuwe transacties gesloten met verbonden partijen (dochterondernemingen, bestuurders of directieleden).

Er wordt geen financiering verstrekt aan deelnemingen die volgens de equity-methode worden gewaardeerd.

Toelichting 9 : Gebeurtenissen die plaatshadden na 30 juni 2022

Tussen 30 juni 2022 en de datum van publicatie van dit halfjaarlijks verslag was de enige wijziging in de portefeuille in exploitatie de aankoop op 3 augustus 2022 van een gebouw met 10 appartementen in de gemeente Hamont-Achel (provincie Limburg).

Toelichting 10 : Eigen vermogen

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van het aantal aandelen sinds de oprichting van de vennootschap :

	Aantal gecreeërde aandelen	Gecumuleerd aantal aandelen	Kapitaal (€)	Gecumuleerd kapitaal (€)
Akte van 06/11/2011 (oprichting)	615	615	61.500	61.500
Akte van 23/12/2011	25.215	25.830	2.521.500	2.583.000
Akte van 23/09/2014	34.000	59.830	3.400.000	5.983.000
Akte van 20/05/2015	58.025	117.855	5.802.500	11.785.500
Akte van 24/06/2016	71.506	189.361	7.150.600	18.936.100
Akte van 29/09/2016	95.342	284.703	9.534.200	28.470.300
Akte van 17/05/2017	169.033	453.736	16.903.300	45.373.600
Akte van 22/12/2017	98.424	552.160	9.842.400	55.216.000
Akte van 03/04/2019	313.763	865.923	31.376.300	86.592.300
Subtotaal voor de akte van 29/10/2020	865.923	865.923	86.592.300	86.592.300
Akte van 29/10/2020 – deling van het aantal aandelen door 5	4.329.615	4.329.615	86.592.300	86.592.300
IPO van 10/12/2020	2.857.943	7.187.558	57.158.860	143.751.160
Akte kapitaalsvermindering van 11/06/2021			-945.037	142.806.123
Inbrengen in natura van 25/06/2021	240.789	7.428.347	4.784.477	147.590.601
Verrichtingen in 2021 : geen				
Saldo op 30/06/2022		7.428.347		147.590.601

Uittreksel uit het verslag van de Commissaris over de rekeningen per 30 juni 2022

DELOITTE

Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor het semester afgesloten op 30 juni 2022

In het kader van ons mandaat van commissaris-revisor brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze tussentijdse geconsolideerde financiële informatie bestaat uit de verkorte geconsolideerde financiële positie per 30 juni 2022, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkorte geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is afgesloten, en de selectieve toelichtingen 1 tot en met 10.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van INCLUSIO NV ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Standard IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Het totaal van de in de verkorte geconsolideerde financiële staten vermelde activa bedraagt EUR 244.281 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de Groep) voor de periode bedraagt EUR 12.543 (000) EUR.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en van een oprechte presentatie van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van de evaluatie

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard voor de beoordeling van tussentijdse financiële informatie (ISRE 2410), "A Review of Interim Financial Information Performed by the Entity's Independent Auditor". Een onderzoek van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, hoofdzakelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en het toepassen van analytische en andere onderzoeksprocedures. Een beoordeling is aanzienlijk minder uitgebreid dan een controle die wordt uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaarden voor accountantscontrole en stelt ons derhalve niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben genomen van alle aangelegenheden van materieel belang die bij een controle onderkend zouden worden. Bijgevolg verstrekken wij geen controleverslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van INCLUSIO NV niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de International Standard IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Ondertekend in Antwerpen.

De commissaris

DELOITTE BEDRIJFSREVISOREN BV

vertegenwoordigd door Ben VANDEWEYER

7. Agenda van de aandeelhouder

Onderwerp	Datum
Publicatie van de resultaten op 30 juni 2022	01/09/2022
Publicatie van de resultaten op 30 september 2022	01/12/2022
Publicatie van de jaarresultaten 2022	23/02/2023
Algemene Vergadering	17/05/2023

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 NV is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Zij is gespecialiseerd in sociaal vastgoed en is momenteel actief in België in drie sectoren:

- **betalbare huurwoningen**
- **opvang en huisvesting van personen met een beperking**
- **sociale infrastructuur** (scholen, kinderdagverblijven, opvangcentra voor asielzoekers, kantoren voor vzw's enz.).

INCLUSIO is genoteerd onder de benaming **INCLU** op **Euronext Brussel** sinds 10 december 2020.

Alle verdere informatie aangaande de Vennootschap vindt u terug op onze website : www.inclusio.be