

Rapport financier semestriel au 30 juin 2022

Résultats opérationnels en croissance

- Augmentation des revenus locatifs nets à EUR 5,1 millions par rapport à EUR 3,0 millions au 30 juin 2021 (+70%)
- Le résultat d'exploitation des immeubles atteint EUR 4,4 millions
- Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille est de EUR 3,1 millions (marge de 61,3% sur les revenus locatifs nets au 30 juin 2022 contre 53,8% au premier semestre 2021)
- Résultat distribuable de EUR 2,7 millions (soit EUR 0.36 par action)

Portefeuille immobilier

- Acquisition de la société *Financière de Roosevelt*, propriétaire à Aywaille d'un centre pour demandeurs d'asile loué à la Croix-Rouge de Belgique
- Acquisition de la société *Trifax*, propriétaire à Mouscron de deux immeubles totalisant 33 logements à loyer abordable, loués à l'AIS Mouscron Logement
- A la suite de ces acquisitions et de la réévaluation de EUR 6,7 millions du portefeuille (soit + 3,1%) pour la première moitié de 2022, le portefeuille immobilier approche le montant de EUR 240 millions
- Taux d'occupation de 99,8%¹ qui reflète les engagements long terme conclus avec les Agences Immobilières Sociales (AIS) et les autres partenaires (Croix Rouge, Samusocial)

Bilan

- Le taux d'endettement s'élève à 28,1 % au 30 juin 2022 (contre 24,3% au 31 décembre 2021) à la suite des acquisitions réalisées et au paiement du dividende en mai 2022.
- Le coût de la dette s'élève à 1,52 % pour le premier semestre 2022 et 81 % des dettes sont couvertes contre la hausse des taux d'intérêt jusqu'au mois d'août 2026.
- La valeur intrinsèque par action au 30 juin 2022 atteint EUR 23,77 (en progression de 5,2% par rapport 31 décembre 2021).

Perspectives 2022

- Sur base des résultats prometteurs du premier semestre, le Conseil d'administration a décidé de relever l'estimation du prochain dividende brut à un minimum de EUR 0,65 par action (+30% par rapport au dividende du dernier exercice).

Marc Brisack, CEO d'Inclusio : « *Inclusio est resté fidèle à sa stratégie d'investir uniquement dans des actifs immobiliers à vocation sociale et a pu poursuivre sa croissance depuis le début de l'exercice. Les opportunités d'acquisition de projets neufs diminuent toutefois en raison de la hausse enregistrée des coûts de construction combinée au relèvement du niveau des taux d'intérêt. La structure financière solide et le pipeline des projets en cours de développement permettent cependant de garantir des résultats en progression pour les prochains exercices.* »

¹ Taux d'occupation déterminé par l'expert à la date du 30 juin 2022.

Table des matières

1. Rapport d'activité	3
1.1 FAITS MARQUANTS POUR LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2022.....	3
1.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION	3
1.3 PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ EN DÉVELOPPEMENT	8
1.4 MODIFICATIONS IMPORTANTES DU PORTEFEUILLE ET DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT APRÈS LE 30 JUIN 2022.....	9
2. Inclusio en bourse	10
3. Impact social	12
4. Prévisions	12
5. Etats financiers intermédiaires consolidés au 30/06/2022	13
6. Notes sur les états financiers intermédiaires résumés	20
7. Agenda de l'actionnaire	35

1. Rapport d'activité

1.1 Faits marquants pour le portefeuille immobilier au cours du premier semestre 2022

- **26 avril 2022** – Acquisition de la société *Financière de Roosevelt*, propriétaire à Aywaille d'un centre pour demandeurs d'asile loué à la Croix-Rouge de Belgique. Le loyer annuel de cet immeuble est d'environ 378.000€.
- **17 juin 2022** – Acquisition de la société *Trifax*, propriétaire à Mouscron de deux immeubles totalisant 33 logements à loyer abordable, loués à l' AIS Mouscron Logement. Le loyer annuel de ces immeubles est d'environ 180.000€.
- Avec ces deux acquisitions, Inclusio dépasse le cap symbolique de revenus locatifs annuels de plus de EUR 10.000.000. Inclusio donne en location des immeubles à loyer abordables à 20 Agences Immobilières Sociales (9 à Bruxelles, 6 en Flandre, 5 en Wallonie).

1.2 Immeubles de placement disponibles à la location

Cette catégorie reprend tous les immeubles en exploitation, que ce soit via Inclusio ou via ses filiales (Société d'Habitations de Tournai SA, Schoolstraat 41 SA, Financière de Roosevelt SA, Trifax SRL).

Le portefeuille se compose de 199 immeubles répartis sur 64 sites, avec un total de 113.301 m², 1.052 logements à loyer abordable, 145 logements pour personnes en situation de handicap, 8 immeubles d'infrastructure sociale, 13 unités commerciales accessoires, et 768 emplacements de parking ou garages.

Au 30 juin 2022, les immeubles de cette catégorie ont une juste valeur de 229 MEUR et génèrent des revenus locatifs bruts de 10,2 millions EUR/an.

Aucun site et aucun locataire ne représente plus de 9% de la juste valeur des immeubles en exploitation.

- Pour les **logements à loyer abordable**, les 1.052 logements se répartissent comme suit :

Type	Logements
Maisons unifamiliales	121
Chambres d'étudiants	18
Studios	196
Appartements 1 chambre	234
Appartements 2 chambres	356
Appartements 3 chambres	99
Appartements 4 chambres	21
Appartements 5 chambres	7

- **Pour les logements et l'accueil de personnes en situation de handicap**, les 145 unités locatives sont constituées de 100 chambres, 39 studios et 6 maisons pour les couples d'exploitants.
- **Le portefeuille d'infrastructure sociale** comprend 3 centres d'accueil pour demandeurs d'asile (loués à la Croix-Rouge), 1 centre d'accueil pour personnes en situation de sans-abrisme (loué au Samusocial), 1 école, 1 crèche, et 2 immeubles de bureaux (l'un est loué à diverses ASBL actives dans le secteur social et l'autre abrite les bureaux d'une AIS)

La répartition géographique et par destination des immeubles et unités locatives est la suivante :

Région	Immeubles [#]	Unités			
		Logement [#]	Accessoires [#]	Handicap [#]	Infra sociale [#]
Bruxelles	30	521	14	0	5
Flandre	38	245	1	105	2
Wallonie	131	286	0	40	1
TOTAL	199	1.052	15	145	8

Au 30 juin 2022, la répartition des loyers contractuels est la suivante :

Région	Loyers contractuels au 30 juin 2022 [mio EUR/an]
Bruxelles	5,1
Flandre	2,7
Wallonie	2,4
TOTAL	10,2

Au 30 juin 2022, le vide locatif s'élève à 12.300 EUR sur base annuelle, soit 0,2% du portefeuille en exploitation. Seuls quelques emplacements de parking dans des immeubles de logement à loyer abordable et une surface commerciale accessoire sont encore disponibles.

Au 30 juin 2022, le rendement locatif brut sur le portefeuille en exploitation est de :

- 4,47% en moyenne sur l'ensemble du portefeuille ;
- 4,41% en Région de Bruxelles-Capitale, 3,97% en Région Flamande et 5,39% en Région Wallonne ;
- 4,33% pour le logement à loyer abordable, 4,63% pour le handicap et 5,24% pour l'infrastructure sociale.

a. Répartition géographique

Au 30 juin 2022, tous les immeubles en exploitation sont situés en Belgique, et la majeure partie se situe à Bruxelles. Le portefeuille en exploitation se ventile comme suit dans les trois régions :

Région	Sur base de la juste valeur au 30 juin 2022		Sur base des loyers au 30 juin 2022	
	[EUR]	[%]	[EUR/an]	[%]
Bruxelles	115.497.757	50,5%	5.087.926	49,8%
Flandre	68.426.029	29,9%	2.714.989	26,6%
Wallonie	44.937.822	19,6%	2.422.255	23,7%
Total	228.861.608	100,0%	10.225.171	100,0%

b. Répartition par marché

Le portefeuille en exploitation est principalement constitué de logements à loyer abordable, et se ventile comme suit selon le marché :

Marché	Sur base de la juste valeur au 30 juin 2022		Sur base des loyers au 30 juin 2022	
	[EUR]	[%]	[EUR/an]	[%]
Logement à loyer abordable	176.596.119	77,2%	7.652.989	74,8%
Infrastructure handicap	23.266.646	10,2%	1.077.576	10,5%
Infrastructure sociale	28.998.843	12,7%	1.494.605	14,6%
Total	228.861.608	100,0%	10.225.171	100,0%

c. Répartition par type de locataire

Les immeubles d'Inclusio sont principalement loués à des AIS :

Marché	Sur base des loyers au 30 juin 2022	
	[EUR/an]	[%]
AIS	5.355.407	52,4%
Autres	4.869.763	47,6%
Total	10.225.171	100,0%

d. Top 5 des immeubles

Les cinq immeubles en exploitation les plus importants sont les suivants (le « **Top 5 des immeubles** ») :

Projet	Sur base de la juste valeur au 30 juin 2022	
	[EUR]	[%]
Domaine des Etangs	20.801.951	9,1%
Ekla	18.179.512	7,9%
Antares	14.974.634	6,5%
Pavillon 7-9	9.658.537	4,2%
Auflette	8.631.220	3,8%
Total du Top 5 des immeubles	72.245.854	31,6%

« Domaine des Etangs »

L'actif en exploitation le plus important est l'immeuble « Domaine des Etangs » situé Route de Lennik à Anderlecht (Bruxelles). Inclusio est propriétaire dans cet ensemble de :

- 106 logements répartis sur 10 immeubles
- 6 commerces et 1 bureau au rez-de-chaussée
- 82 emplacements de parking souterrains

Les logements sont tous donnés en gestion à trois AIS (AIS Baita, AIS Logement pour Tous, AIS M.A.I.S) pour une durée de 27 ans.



« Ekla »

Le deuxième plus grand actif en exploitation est le complexe « Ekla » situé à la Gare de l'Ouest (Molenbeek-Saint-Jean). Ce complexe comprend :

- 91 logements répartis sur 3 immeubles (tous les logements sont loués à l' AIS M.A.I.S. pour une durée de 27 ans) :
 - Chaussée de Ninove : 50 logements destinés à des étudiants soutenus par le CPAS
 - Rue Edmond Bonehill : 21 logements destinés à des familles dans un immeuble de 3 étages
 - Rue Alphonse Vandenpeereboom : 20 logements destinés à des familles aux étages 3, 4 et 5 d'une tour de 18 étages (les autres étages ont été vendus à la pièce par le promoteur) ;
- un rez-de-chaussée commercial (612 m², loué à une enseigne de grande distribution pour 27 ans) ; et
- 30 emplacements de parking souterrains.



La concentration par actif du portefeuille en exploitation deviendra de plus en plus faible au fur et à mesure que les projets de développement entreront en exploitation. Le plus gros projet en cours de construction est Middelweg (20,5 millions EUR). Il entrera en exploitation au 4^{ème} trimestre 2022. En prenant l'hypothèse que le portefeuille en exploitation au 31 décembre 2022 aura une juste valeur de 250 millions EUR, le projet Middelweg représentera environ 8% du portefeuille en exploitation.

e. Top 5 des locataires

Les cinq locataires les plus importants des immeubles en exploitation sont les suivants (le « **Top 5 des locataires** ») :

Locataires	Sur base des loyers au 30 juin 2022	
	[EUR/an]	[%]
AIS M.A.I.S.	996.943	9,7%
Croix-Rouge de Belgique	673.466	6,6%
AIS de Woluwe-Saint-Lambert	601.780	5,9%
AIS de Mechelen	479.816	4,7%
New Samusocial	450.000	4,4%
Total du Top 5 des locataires	3.202.005	31,3%

1.3 Portefeuille immobilier consolidé en développement

Cette catégorie reprend tous les immeubles détenus par Inclusio et ses filiales ainsi que les engagements fermes qui sont en cours de construction ou en attente de permis. Les 9 projets identifiés généreront des revenus dès la réception provisoire des travaux qui, selon le cas, devrait intervenir entre 2022 et 2024.

Avec une surface locative totale de 21.548 m², les projets en développement se composent de 238 logements à loyer abordable et de 21 logements pour personnes en situation de handicap.

Le coût total d'investissement pour ces projets est actuellement estimé à 45,6 MEUR au moment de leur réception provisoire. Au 30 juin 2022, 10,9 MEUR ont déjà été investis dans ces projets et il reste donc encore un solde à investir d'environ 34,7 MEUR pour terminer tous ces projets.

Lorsqu'ils seront mis en exploitation, les projets de cette catégorie généreront des revenus locatifs bruts estimés à 1,95 millions EUR/an.

Le rendement locatif brut de départ moyen sur les projets de développement est de 4,3%.

Les loyers ont été déterminés sur base des accords ou des contrats signés.

Parmi les projets de développement au 30 juin 2022, les deux projets les plus importants sont les suivants (en ordre décroissant) :

- « **Middelweg** » à Haren : il s'agit de la reconversion d'un ancien site industriel en 123 logements à loyer abordable neufs répartis sur 3 immeubles. Le projet comprend également une salle commune pour les AIS et un niveau de parking souterrain (97 emplacements pour voiture et un très grand local vélos). Les 3 immeubles seront donnés en location à deux AIS avec lesquelles Inclusio collabore déjà : l'AIS Hector Denis et l'AIS Baita. Un certain nombre de logements sont réservés pour des locataires désignés par les ASBL Infirmiers de Rue et Bru4Home. La réception provisoire est planifiée au 4^{ème} trimestre 2022.
- « **Dragon** » à Mouscron : il s'agit d'une construction neuve qui comprend 33 logements à loyer abordable, 2 commerces et 34 emplacements de parking. L'immeuble sera donné en location à l'AIS de Mouscron. La réception provisoire est planifiée au 2^{ème} trimestre 2023.



1.4 Modifications importantes du portefeuille et des projets de développement après le 30 juin 2022

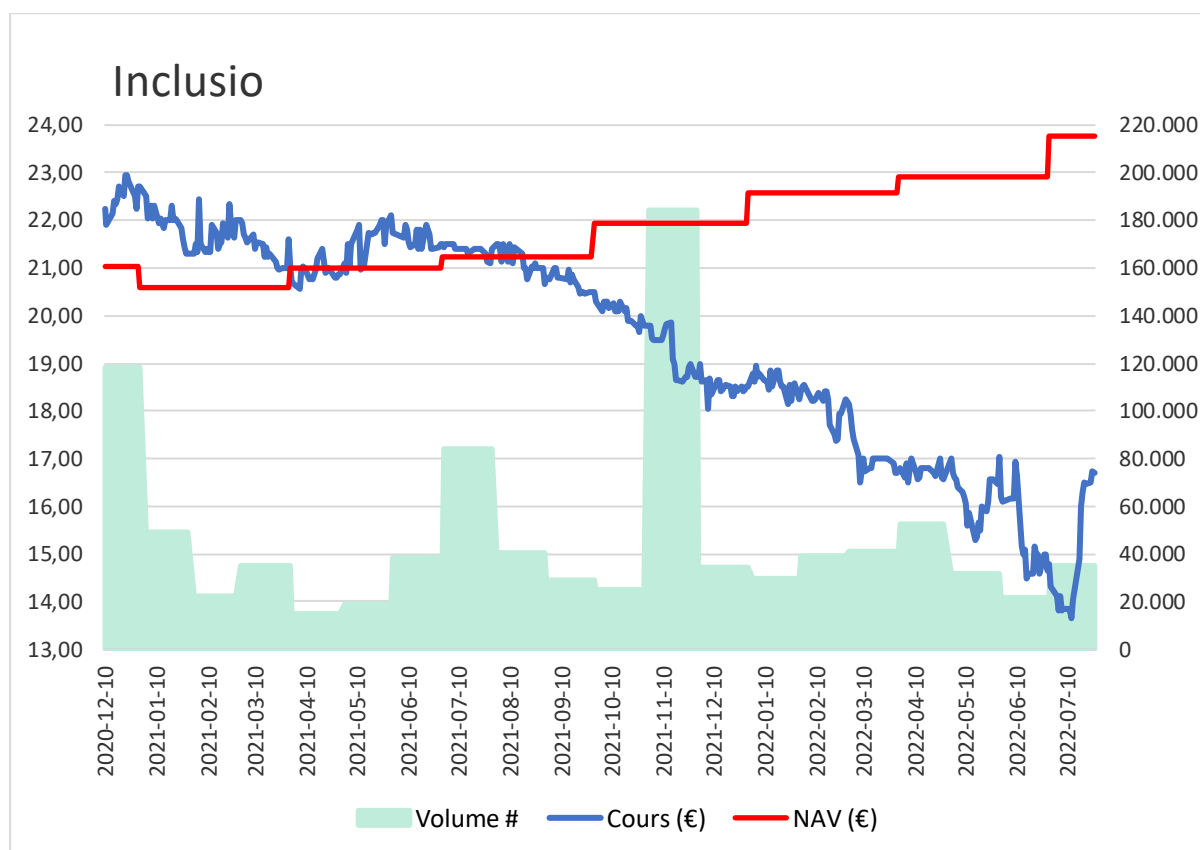
Entre le 30 juin 2022 et la date de publication du présent rapport semestriel, la seule modification au sein du portefeuille en exploitation a été l'acquisition le 3 août 2022 d'un immeuble de 10 appartements dans la commune de Hamont-Achel (province du Limbourg).

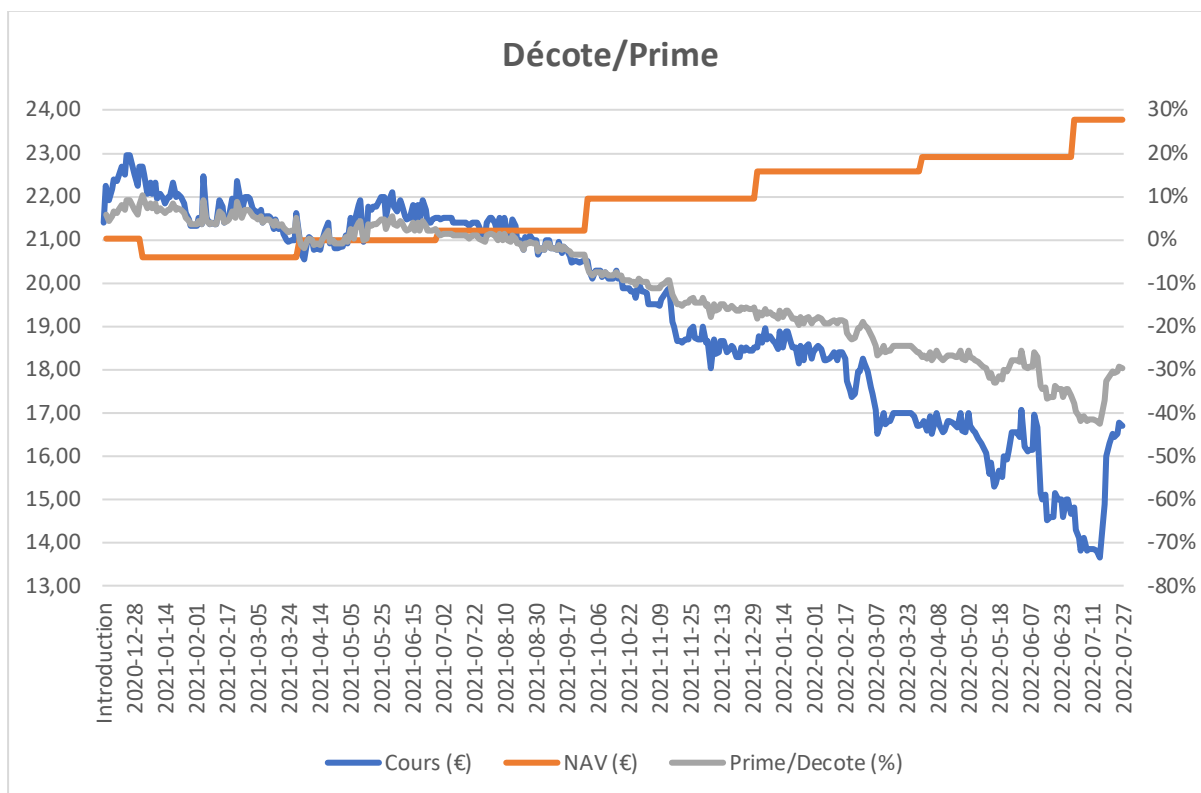


2. Inclusio en bourse

Depuis le début de l'année 2022, le cours de bourse a évolué de 18,78 EUR à 14,80 EUR au 30 juin 2022. Le prix moyen de l'action Inclusio au premier semestre a été de 17,12 EUR par action.

Période du 01/01/2022 au 30/06/2022				
Prix moyen (en EUR)	Prix maximum (en EUR)	Prix minimum (en EUR)	Volume total sur le semestre (#)	Volume mensuel moyen (#)
17,12	18,98	14,50	216.057	36.010





Le cours d’Inclusio est resté sous pression tout au long de ce premier semestre comme ce fut le cas pour de nombreuses Sociétés Immobilières Réglementées belges.

D’autres acteurs de référence européens dans le secteur résidentiel (Vonovia en Allemagne et SBB Norden en Suède) ont enregistré des chutes de cours encore plus spectaculaires liées à des craintes sur les conséquences que la crise internationale et la hausse des taux d’intérêt pourraient avoir sur le prix de l’immobilier résidentiel.

Vu que le marché principal sur lequel opère Inclusio est celui du logement abordable (pour près de 80% du portefeuille) et les contrats long terme conclus par Inclusio avec les AIS, l’environnement économique actuel ne devrait pas engendrer une correction de valeur significative à court, moyen ou long terme. L’évolution positive de la Net Asset Value reflète la stabilité de la niche de marché propre à Inclusio.

Afin d’améliorer la liquidité de l’action Inclusio sur Euronext Bruxelles, il a été décidé de conclure dans les prochaines semaines un contrat d’apporteur de liquidité avec une institution financière spécialisée en vue d’augmenter les volumes de titre traités quotidiennement .

Structure de l'actionariat

Situation au 30/06/2022	Total	%
L'Etat belge - Société Fédérale de Participations et d'Investissement	1.111.034	14,96%
- <i>SFPIM Real Estate SA</i>	618.315	8,32%
- <i>Belfius Insurance SA</i>	399.261	5,37%
- <i>Capline SA</i>	93.458	1,26%
Monument Assurance Belgium SA	1.065.160	14,34%
FMR Invest LLC	292.861	3,94%
Actions dématérialisés (<3%)	3.886.857	52,32%
Actions nominatives (<3%)	1.072.435	14,44%
Total en circulation	7.428.347	100%

3. Impact social

Comme annoncé au début de l'année, Inclusio a lancé auprès de ses locataires un appel en vue de financer (partiellement ou totalement) des initiatives prises au bénéfice des occupants de ses immeubles.

A la date du 30 juin, plus de 15 demandes d'intervention ont été introduites et un comité de sélection se tiendra en septembre pour identifier les projets retenus dans le cadre d'une enveloppe globale de 50.000 EUR.

Les initiatives visent principalement une amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments (panneaux solaires, etc) et d'autre part, des actions visant à renforcer l'inclusion des occupants dans leur environnement immédiat.

4. Prévisions

A la suite des récentes acquisitions et compte tenu du calendrier de livraison de ses principaux projets, Inclusio anticipe d'atteindre pour l'exercice 2022 un chiffre d'affaires dépassant 10 millions EUR (à comparer à 7,1 millions d'EUR pour 2021).

Au vu des bons résultats du premier semestre, sur base des informations actuellement disponibles et en l'absence d'événements majeurs imprévus, le Conseil d'administration a décidé de relever la prévision de dividende brut à un minimum de 65 cents par action pour l'exercice 2022 (soit une augmentation de 30% par rapport au dernier dividende distribué).

5. Etats financiers intermédiaires consolidés au 30/06/2022
Bilan

En EUR	Note	30/06/2022	31/12/2021
I Actifs non courants		242.735.829	219.870.018
I B Immobilisations incorporelles		40.358	50.380
I C Immeubles de placement	3	238.175.691	218.539.805
I C. a. Immeubles disponibles à la location	3	228.861.605	214.227.545
I C. b. Projet de développement	3	9.314.085	4.312.260
I D Autres immobilisations corporelles		107.838	51.408
I E Actifs financiers non courants	5	3.781.720	685.096
I I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		630.223	543.329
II Actifs courants		1.545.245	1.659.105
II D Créances commerciales		204.920	161.633
II E Créances fiscales et autres actifs courants		169.369	141.381
II F Trésorerie et équivalents de trésorerie		695.923	944.387
II G Comptes de régularisation		475.033	411.704
TOTAL ACTIF		244.281.074	221.529.123
CAPITAUX PROPRES		176.599.951	167.771.260
A Capital		142.916.788	142.916.788
B Primes d'émission		8.750.150	8.750.150
C Réserves		12.390.149	1.452.350
D Résultat net de l'exercice		12.542.864	14.651.972
PASSIF		67.681.123	53.757.863
I Passifs non courants		63.500.000	51.476.469
I B Dettes financières non courantes	5	63.500.000	51.476.469
II Passifs courants		4.181.123	2.281.394
II B Dettes financières courantes	5	252.640	361.478
II C Autres passifs financiers courants		28.984	
II D Dettes commerciales et autres dettes courantes		3.777.449	1.842.940
II F Comptes de régularisation		122.051	76.975
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		244.281.074	221.529.123
Nombre d'actions en fin de période		7.428.347	7.428.347
Valeur nette par action		23,77	22,59
Endettement SIR		67.559.072	53.680.888
Taux d'endettement SIR		28,08%	24,30%

Etat consolidé du résultat global

En EUR		Note	30-06-2022	30-06-2021
I	Revenus locatifs		5.053.408	2.970.318
III	Charges relatives à la location		-2.656	11.692
	RESULTAT LOCATIF NET		5.050.752	2.982.010
IV	Récupération de charges immobilières		1.309	1.253
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire		344.607	191.859
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-601.060	-374.098
	RESULTAT IMMOBILIER		4.795.605	2.801.024
IX	Frais techniques		-234.955	-95.876
X	Frais commerciaux		-5.509	-7.792
XI	Charges et taxes sur immeubles non loués		0	-782
XII	Frais de gestion immobilière		-172.406	-120.829
	CHARGES IMMOBILIERES		-412.869	-225.279
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		4.382.736	2.575.745
XIV	Frais généraux de la société		-1.241.510	-970.945
XV	Autres revenus et charges d'exploitation		-43.886	409
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		3.097.340	1.605.209
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	19.840
XVIII	Var. de la juste valeur des immeubles de placement		6.723.308	2.240.690
XIX	Autre résultat sur portefeuille		3.640	-189.057
	RESULTAT D'EXPLOITATION		9.824.288	3.676.681
XX	Revenus financiers		4	360
XXI	Charges d'intérêts nettes		-379.948	-30.264
XXII	Autres charges financières		-3.789	-1.583
XXIII	Var. de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5	3.085.791	350.790
	RESULTAT FINANCIER		2.702.057	319.303
XXIV	QP dans le résultat des ent. associées et co-ent.		71.302	566.514
	RESULTAT AVANT IMPOTS		12.597.647	4.562.498
XXV	Impôts des sociétés		-54.783	12.434
XXVI	Exit Tax			-39.153
	IMPOTS		-54.783	-26.719
	RESULTAT NET		12.542.864	4.535.780
	Autres éléments du résultat global		0	0
	RESULTAT GLOBAL		12.542.864	4.535.780
	Résultat net par action		1,69	0,61
	Résultat net des activités clés		2.658.823	1.547.003
	Résultat distribuable		2.686.651	1.555.150
	Nombre moyen d'actions		7.428.347	7.428.347
	Résultat distribuable par action		0,36	0,21

Commentaires sur l'état consolidé de la situation financière au 30 juin 2022

Bilan

La Société a poursuivi l'expansion de son portefeuille immobilier qui est passé de 218,5 millions d'EUR fin 2021 à près de 238,2 millions d'EUR au 30 juin 2022. La section 1 ci-dessus reprend le détail des opérations immobilières réalisées.

Les immeubles de placement en exploitation ont augmenté par rapport à leur situation du 31 décembre 2021, passant de 214,2 millions d'EUR à 228,9 millions d'EUR. Les projets de développement augmentent également, passant de 4,3 millions d'EUR à 9,3 millions d'EUR et ce consécutivement à la poursuite des chantiers en cours de construction.

Les actifs financiers non courants correspondent aux instruments de couverture de taux d'intérêt dont la valeur est positive ainsi qu'aux fonds de roulement versés à des copropriétés.

Une seule participation dans des co-entreprises est détenue à concurrence de 26% par Inclusio, il s'agit de la S.A. Middelweg Albert.

Les créances fiscales et autres actifs courants s'élèvent à 0,2 million d'EUR et correspondent majoritairement à de l'impôt à récupérer et des acomptes versés sur des acquisitions encore à finaliser.

Le total bilantaire s'élève donc à 244,3 millions d'EUR, en augmentation de 10% par rapport à son niveau de décembre 2021.

Hormis le résultat net de l'exercice commenté ci-dessous et l'affectation du résultat 2021 (en ce compris la mise en paiement du dividende de l'exercice 2021), les fonds propres n'ont pas évolué par rapport à la situation au 31 décembre 2021. Au 30 juin 2022, ils s'élèvent à 176,6 millions d'EUR. Compte tenu des 7.428.347 actions en circulation au 30 juin 2022, la valeur nette d'inventaire par action s'élève à 23,77 EUR. La valeur nette d'inventaire par action au 31 décembre 2021 était de 22,59 EUR et progresse donc de 5,3%.

L'accroissement du portefeuille a été financé par le tirage sur les lignes de crédit existantes. Sur un total de 80 millions d'EUR de lignes de crédit ouvertes, Inclusio a prélevé 63,5 millions d'EUR à la date du 30 juin 2022.

Les dettes commerciales sont en augmentation à 3,8 millions d'EUR. Elles sont principalement constituées de dettes fournisseurs pour 1,8 millions d'EUR (dettes provenant principalement de factures reçues sur l'état d'avancement des chantiers), de dettes fiscales à concurrence de 0,8 million d'EUR et de dettes d'Exit Tax sur les filiales de 1,1 million d'EUR.

Le taux d'endettement est par conséquent en augmentation passant de 24,3% fin 2021 à 28,08% au

30 juin 2022.

Compte de résultats

L'élargissement du portefeuille immobilier en exploitation a permis à Inclusio de faire croître de manière significative son chiffre d'affaires. Le revenu locatif du premier semestre s'élève donc à 5,1 millions d'EUR comparé à 3,0 millions d'EUR en juin 2021.

Le tableau suivant présente un détail des loyers futurs non actualisés

En €	30/06/2022	30/06/2021
Moins d'un an	8.341.464	5.637.250
Entre 1 an et 2 ans	8.273.893	5.549.650
Entre 2 ans et 3 ans	7.944.410	5.043.965
Entre 3 ans et 4 ans	7.594.376	4.923.681
Entre 4 ans et 5 ans	7.513.651	4.836.324
Au-delà de 5 ans	92.234.952	73.024.158
Total	131.902.746	99.015.028

Les charges locatives comprennent les précomptes immobiliers et taxes mais également les frais communs de certains immeubles, dont la gestion est assurée provisoirement par Inclusio (électricité, chauffage, ascenseur, assurances,...). Par ailleurs, les récupérations de charges locatives correspondent à la refacturation auprès de certains locataires de précomptes immobiliers et taxes, aux provisions pour charges reçues des occupants et aux décomptes annuels de charges y afférents. Après prise en charge et récupération de ces frais, le résultat immobilier s'élève à 4,8 millions d'EUR comparé à 2,8 million d'EUR au 30 juin 2021.

Les charges immobilières sont principalement composées des frais techniques (0,2 million d'EUR) et des frais de gestion immobilière externes et internes (0,2 million d'EUR) ; le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 4,4 millions d'EUR, dégageant ainsi une marge d'exploitation des immeubles de 86,77% similaire à son niveau du 30 juin 2021 de 86,38%.

Les frais généraux se répartissent en quatre catégories distinctes :

- les ressources humaines et les frais y afférents : Ce poste comprend les coûts des membres de la direction effective (CEO, CFO et COO), du personnel, des avantages au personnel tels que les voitures de société, les chèques repas, l'assurance groupe, l'assurance hospitalisation, les frais de représentation, mais également les frais du secrétariat social, les formations et séminaires, les cotisations à des groupements professionnels. Ce poste s'élève à 627.291 EUR au 30 juin 2022.
- les charges relatives aux bureaux et l'infrastructure nécessaire au fonctionnement de la Société : ce poste comprend la location et les charges afférentes des bureaux situé Avenue Hermann-Debroux 40 à 1160 Auderghem, les assurances y relatives, les aménagements de ces bureaux, le

mobilier, les fournitures de bureau. Il comprend également toutes les charges relatives à l'IT que ce soit le hardware, les softwares ainsi que la téléphonie. Ces coûts s'élèvent à 100.628 EUR.

- les frais des prestataires externes concernent les prestations exécutées par les conseils de la Société, les apporteurs d'affaires, le Commissaire et l'expert immobilier indépendant. Ils s'élèvent à 109.432 EUR au 30 juin 2022.
- les frais "corporate" englobent entre autres les émoluments des administrateurs, l'assurance dirigeant, les frais de publication et traductions du rapport annuel et des communiqués de presse, la taxe d'abonnement, les redevances à la FSMA, Euroclear, Euronext,... Ils s'élèvent à 404.160 EUR.

Relevons que, conformément à la norme IFRIC 21, la taxe d'abonnement et les précomptes immobiliers sont reconnus dans leur entièreté dès le 1^{er} janvier de l'année et ne viendront donc pas en complément sur le 2^{ème} semestre.

Après prise en charge des frais généraux et des autres revenus et charges d'exploitation, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à 3,1 million d'EUR comparé à 1,6 million d'EUR fin juin 2021 soit quasi un doublement.

Les plus et moins-values latentes comptabilisées sur base de la valorisation de l'expert indépendant font apparaître une augmentation de valeur du portefeuille immobilier de 6,7 millions d'EUR. Les autres résultats sur portefeuille concernent la variation de la latence fiscale sur les participations détenues.

Le résultat financier est composé des charges financières sur les crédits bancaires et les instruments de couverture en cours mais également de la variation de la juste valeur des instruments financiers conclus et détaillés à l'Annexe 5 (variation purement latente).

Après prise en compte de la quote-part dans le résultat des co-entreprises de 0,07 million d'EUR (correspondant à la plus-value latente sur les projets en développement repris dans les co-entreprises) et de l'impôt des sociétés des filiales, le résultat net consolidé au 30 juin 2022 s'élève à 12,5 millions d'EUR comparé à 4,5 millions EUR au 30 juin 2021. Le résultat net par action est par conséquent de 1,69 EUR et tient compte d'un nombre d'actions ayant jouissance de 7.428.347 actions.

Etat consolidé des variations de capitaux propres

En EUR	Capital		Primes d'émission	Réserves		Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	TOTAL des capitaux propres
	Capital souscrit	Frais d'augmentation de capital		Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture				
Capitaux propres au 31/12/2020	143.751.160	-4.673.813	8.381.743	524.118	0	101.751	-151.741	33.548	147.966.766
Affectation du résultat 2020				226.275	-221.779		29.053	-33.548	0
Réduction de capital	-945.037						945.037		0
Apports en nature	4.784.477		368.407						5.152.885
Résultat de l'exercice 2021								4.535.780	4.535.780
Solde au 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
Capitaux propres au 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
Affectation du résultat 2021				9.623.758	840.056		4.188.158	-14.651.972	0
Dividende							-3.714.174		-3.714.174
Résultat de l'exercice 2022								12.542.864	12.542.864
Solde au 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

Tableau consolidé des flux de trésorerie - En EUR	Note	30/06/2022	30/06/2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de période		944.387	11.059.315
1. Activités opérationnelles		3.633.001	1.212.218
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts		12.981.381	4.593.986
Résultat de l'exercice		12.542.864	4.535.780
Revenus financiers		-4	-360
Charges d'intérêts nettes		379.948	30.264
Autres charges financières		3.789	1.583
Impôts		54.783	26.719
Ajustements pour des transactions sans effets de trésorerie		-9.855.229	-3.141.693
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations		25.172	16.301
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-6.723.308	-2.240.690
Variation de la juste valeur des instruments de couverture		-3.085.791	-350.790
Variation de valeur sur les participations mises en équivalence		-71.302	-566.514
Variation du besoin en fonds de roulement		1.007.266	-192.252
Mouvement des éléments d'actif			
Créances commerciales		-43.286	-73.148
Autres actifs à court terme		2.783	-34.857
Comptes de régularisations		-63.329	113.942
Mouvement des éléments du passif			
Autres passifs financiers courants		28.984	
Dettes commerciales et Autres Dettes courantes		1.037.039	-282.365
Comptes de régularisation		45.075	84.176
Autres éléments des activités opérationnelles		-500.416	-47.823
Impôts (payés)/reçus		-116.683	-17.919
Intérêts payés		-379.948	-30.264
Intérêts reçus		4	360
Autres charges financières		-3.789	
2. Activités d'investissement		-12.153.286	-29.158.318
Immeubles de placement - investissements activés	3	-726.389	-1.044.239
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	3		-2.654.003
Désinvestissement	3		20.160
Projets de développement	3	-4.578.841	-7.839.689
Autres immobilisations corporelles		-71.581	-3.982
Autres actifs financiers non courants		-10.833	
Participation dans des co-entreprises		-86.894	-402.664
Acquisitions de filiales	3	-6.678.752	-17.233.900
3. Activités de financement		8.271.821	17.887.379
Variation des actifs et passifs financiers et dettes financières		71.302	209.388
Réduction (-) des dettes financières			-10.000.000
Augmentation (+) des dettes financières		12.023.531	26.000.000
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers		-108.838	1.677.991
Dividende de l'exercice précédent		-3.714.174	
Flux total de trésorerie de la période		-248.464	-10.058.720
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de période		695.923	1.000.594

6. Notes sur les états financiers intermédiaires résumés

Annexe 1: Informations générales

Inclusio SA (dénommée dans les états financiers intermédiaires résumés "la Société") est une société anonyme de droit belge. L'adresse du siège social de la Société est avenue Herrmann-Debroux, 40 à 1160 Bruxelles.

Inclusio SA est une Société Immobilière Réglementée (SIR) investissant dans l'immobilier social. Elle s'est fixée pour mission d'offrir sur le long terme, à des populations fragilisées, des logements de qualité à un loyer abordable. Son segment prioritaire consiste en l'acquisition, le développement et la gestion d'immeubles mis à la disposition de locataires à revenus faibles ou moyens.

La plupart des immeubles sont loués ou donnés en gestion à des Agences Immobilières Sociales "AIS" qui bénéficient de subsides régionaux pour pouvoir offrir des logements à loyer modéré à des publics fragilisés.

Les états financiers consolidés ont été approuvés pour publication par le Conseil d'Administration du 30 août 2022.

Le commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Ben Vandeweyer, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent rapport financier semestriel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le conseil d'administration.

Annexe 2 : Principes comptables significatifs sous référentiel IFRS

Annexe 2.1 Base d'évaluation

Les états financiers consolidés couvrent la période de 6 mois clôturée le 30 juin 2022.

Les états financiers consolidés ont été établis en conformité avec le statut de SIR (*Société Immobilière Réglementée*) et préparés conformément à l'IAS 34.

Les états financiers consolidés sont établis en euros. Ils sont préparés sur une base de coûts historiques, à l'exception des immeubles de placement et certains instruments financiers qui sont valorisés à leur juste valeur.

Les méthodes de comptabilisation ont été appliquées de façon consistante aux méthodes comptables publiées dans les états financiers consolidés pour la période clôturée au 31 décembre 2021. Pour un aperçu des méthodes comptables appliquées, nous faisons référence aux états financiers consolidés 2021.

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers intermédiaires consolidés résumés, la Société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables et à procéder à un certain nombre d'estimations. Pour formuler ces hypothèses, la direction se fonde sur son expérience, l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

Note sur les méthodes comptables

Dans le cadre de la préparation des présents états financiers résumés au 30.06.2022, le conseil d'administration estime que la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie n'ont aucun impact direct sur l'activité du groupe et ses résultats financiers.

Par ailleurs la société n'anticipe aucun impact important sur la mise en application des nouvelles normes IFRS à partir du 1^{er} janvier 2022.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2022

- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allègements de loyer liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er avril 2021)
- Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)

Normes et interprétations émises, mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2022

- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance : Première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 – Informations comparatives (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)

- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)

Immeubles de placement

Les immeubles de placement disponibles à la location sont des investissements en biens immobiliers (immeubles ou terrains) détenus pour en retirer des loyers, ou pour réaliser une plus-value en capital ou les deux.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont initialement comptabilisés à leur coût en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Lorsque l'immeuble est acquis au travers d'une fusion, les taxes dues sur le gain potentiel de l'actif intégré sont comprises dans le coût de l'actif considéré.

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement disponibles à la location sont valorisés à leur juste valeur. Cette juste valeur (« fair value ») est égale au montant pour lequel l'immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats sous la rubrique « Variation de la juste valeur des immeubles de placement » en distinguant les variations positives des variations négatives. L'ajustement des droits de mutations lié à l'évolution subséquente de la juste valeur d'un immeuble ou à la réalisation d'un immeuble est déterminé de manière indirecte lors de l'affectation des réserves sous la rubrique « Réserves - Réserve de la variation de juste valeur des immeubles de placement ».

Chaque trimestre, un expert immobilier indépendant évalue le portefeuille immobilier, incluant les coûts, les droits d'enregistrement et les commissions. L'expert immobilier évalue les propriétés conformément aux spécifications et notes informatives en vigueur pour l'évaluation de biens éditées par le « Royal Institute of Chartered Surveyors », et contenues dans les « RICS Appraisal and Valuation Standards ».

Pour la réalisation des expertises, la Société communique chaque trimestre aux experts la situation locative de ses biens immobiliers ainsi que les travaux réalisés ou à réaliser dans les immeubles de son portefeuille immobilier. Suivant le type d'actifs immobiliers à expertiser, les experts déterminent les méthodes les plus appropriées pour déterminer la valeur d'investissement ; ces méthodes sont entre autres, la capitalisation des loyers, la méthode du DCF et la méthode du prix unitaire.

Dans le but de déterminer la juste valeur des actifs ainsi évalués, l'expert procède aux ajustements suivants :

- Pour tous les investissements avec une valeur d'investissement supérieure à 2.500.000 EUR, l'expert corrige la valeur d'investissement en la divisant par (1+2,5 %). Cette correction a été arrêtée au niveau du secteur, sur base d'un large échantillon de transactions, et correspond à la moyenne des frais de transaction effectivement payés en Belgique sur des transactions de ce type au cours de la période 2003 -2005.

- Pour les investissements avec une valeur d'investissement inférieure à 2.500.000 EUR, l'expert corrige la valeur d'investissement en la divisant par (1+12,5% ou 1+12%), pour tenir compte des droits de mutation applicables dans la Région où l'immeuble est situé.

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges dans le compte de résultats. Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

Acquisition de sociétés

Lorsque le Groupe prend le contrôle d'un ensemble intégré d'activités et d'actifs répondant à la définition d'une entreprise ('business') conformément à IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. De plus, des impôts différés sont comptabilisés sur les différences temporelles générées et sont intégrés dans l'actif net acquis. Le goodwill représente la différence positive entre le coût d'acquisition (hors frais connexes à l'acquisition), majoré des intérêts minoritaires éventuels, et la juste valeur de l'actif net acquis. Si cette différence est négative ('goodwill négatif'), celle-ci est immédiatement comptabilisée en compte de résultats après confirmation des valeurs.

Si l'acquisition d'une société comprenant un ou plusieurs immeubles de placement et un groupe d'actifs (et/ou passifs) ne répond pas à la définition d'une entreprise (business) selon IFRS3, l'acquisition est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et passifs individuels identifiables (y compris les immeubles de placement). Le coût d'acquisition est affecté aux actifs et passifs individuels identifiables d'après leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Ainsi, une telle acquisition n'engendre pas la comptabilisation de goodwill. En application d'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur après la comptabilisation initiale.

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge comme SIR (ou FIIS) ou de la fusion d'une société n'ayant pas le statut de SIR avec une SIR. Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

Annexe 3 : Immeubles de placement

Tel que prescrit dans la norme IAS 40, les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, sont intégrés parmi les immeubles de placement. Les immeubles repris dans cette catégorie sont ceux qui, soit sont en cours de construction ou font l'objet d'une lourde rénovation, soit ne génèrent pas de revenu en raison de leur nature (terrains).

En EUR	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Total immeubles de placement
Solde au 31-12-2020	129.244.698	21.521.885	150.766.582
Immeubles en cours de construction achevés	28.051.055	-28.051.055	
Acquisitions	17.957.364	715.009	18.672.373
Investissements	2.182.218	10.136.595	12.318.813
Acquisitions par voie d'acquisition de sociétés	27.270.020		27.270.020
Cessions (-)	-20.160		-20.160
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	9.542.350	-10.174	9.532.176
Solde au 31-12-2021	214.227.545	4.312.260	218.539.805
Investissements	726.386	4.578.841	5.305.227
Acquisitions par voie d'acquisition de sociétés	7.607.350		7.607.350
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	6.300.325	422.984	6.723.308
Solde au 30-06-2022	228.861.605	9.314.085	238.175.691

Les mouvements sur le portefeuille immobilier sont commentés à la section 1.

Les chantiers portant sur les projets de développement se sont poursuivis. Inclusio compte 5 projets en cours de chantier au 30 juin 2022 :

En EUR	Juste valeur au 30/06/2022
Thomashuis Keerbergen	974.107
Thomashuis Westmalle	708.036
Borgerstein	3.685.854
Nationale	1.855.357
Marvis	2.090.732
TOTAL	9.314.085

Pour mémoire le projet Middelweg Albert est détenu dans une participation dans une société dont Inclusio détient 26% du capital. L'acquisition du solde des parts de cette société par Inclusio est prévue dans le courant du dernier trimestre 2022, permettant ainsi la reconnaissance de ce projet dans les comptes consolidés d'Inclusio avant la fin de l'année.

Le tableau ci-dessous présente la réconciliation de l'acquisition des filiales.

Acquisitions de sociétés

En EUR	Financière de Roosevelt	Trifax	Total
Immeubles de placement	4.990.065	2.617.285	7.607.350
Créances commerciales	244.271	4.893	249.164
Trésorerie et équivalents de trésorerie	427.748	145.827	573.574
Provisions		-173.553	-173.553
Dettes commerciales	-133.206		-133.206
Autres dettes	-528.878	-337.827	-866.705
Comptes de régularisation		-4.299	-4.299
Total actifs net acquis	5.000.000	2.252.326	7.252.326
En EUR	Financière de Roosevelt	Trifax	30/06/2022
Trésorerie déboursée à l'acquisition	-5.000.000	-2.252.326	-7.252.326
Moins trésorerie acquise	427.748	145.827	573.574
Sortie de trésorerie nette dans les activités d'investissement	-4.572.252	-2.106.499	-6.678.752

Les acquisitions de sociétés comprenant un ou plusieurs immeubles de placement et un groupe d'actifs (et/ou passifs) ne répondent pas à la définition d'une entreprise (business) selon IFRS3, les acquisitions ont été comptabilisées comme une acquisition d'actifs et passifs individuels identifiables.

Annexe 4 : Informations sectorielles

Bilan consolidé – Segmentation (en EUR)		Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté	30/06/2022
I	Actifs non courants	115.270.677	75.968.033	47.216.985	4.280.134	242.735.829
I C	Immeubles de placement	115.497.756	75.649.382	47.028.553		238.175.691
I C a	Immeubles disponibles à la location	115.497.756	68.426.028	44.937.821		228.861.605
I C b	Projets de développement		7.223.354	2.090.732		9.314.085
II	Actifs courants		24.238	859.571	661.436	1.545.245
	TOTAL ACTIF	115.270.677	75.992.271	48.076.556	4.941.570	244.281.074
	Pourcentage par secteur	47,2%	31,1%	19,7%	2,0%	

Bilan consolidé – Segmentation (en EUR)		Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté	31/12/2021
I	Actifs non courants	110.290.717	70.490.311	37.189.226	1.899.764	219.870.018
I C	Immeubles de placement	110.556.835	70.118.602	37.864.369		218.539.805
I C a	Immeubles disponibles à la location	110.556.835	66.908.780	36.761.930		214.227.545
I C b	Projets de développement		3.209.821	1.102.439		4.312.260
II	Actifs courants	33.505	-34.984	-68	1.660.653	1.659.105
	TOTAL ACTIF	110.324.222	70.455.327	37.189.157	3.560.417	221.529.123
	Pourcentage par secteur	49,8%	31,8%	16,8%	1,6%	

Compte de résultats consolidé (en EUR)		Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté	30/06/2022
I	Revenus locatifs	2.586.904	1.310.461	1.156.043		5.053.408
III	Charges relatives à la location	-2.425	-231			-2.656
	RESULTAT LOCATIF NET	2.584.479	1.310.230	1.156.043		5.050.752
IV	Récupération de charges immobilières	0	1.306	0		1.306
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	259.638	81.512	3.457		344.607
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-270.598	-204.254	-126.208		-601.060
	RESULTAT IMMOBILIER	2.573.518	1.188.794	1.033.293		4.795.605
IX	Frais techniques	-76.311	-95.926	-62.718		-234.955
X	Frais commerciaux	-3.177	-1.762	-569		-5.509
XII	Frais de gestion immobilière	-50.463			-121.943	-172.406
	CHARGES IMMOBILIERES	-129.951	-97.688	-63.287	-121.943	-412.869
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	2.443.567	1.091.106	970.006	-121.943	4.382.736
XIV	Frais généraux de la société				-1.241.510	-1.241.510
XV	Autres revenus et charges d'exploitation				-43.886	-43.886
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	2.443.567	1.091.106	970.006	-1.407.339	3.097.340
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.505.138	1.800.524	417.646		6.723.308
XIX	Autre résultat sur portefeuille	-10.190	-7.935	21.764		3.640
	RESULTAT D'EXPLOITATION	6.938.515	2.883.695	1.409.416	-1.407.339	9.824.288
XX	Revenus financiers				4	4
XXI	Charges d'intérêts nettes				-379.948	-379.948
XXII	Autres charges financières				-3.789	-3.789
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers				3.085.791	3.085.791
	RESULTAT FINANCIER				2.702.057	2.702.057
XXIV	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				71.302	71.302
	RESULTAT AVANT IMPOT	6.938.515	2.883.695	1.409.416	1.366.021	12.597.647
XXV	Impôts des sociétés				-54.783	-54.783
	IMPOT				-54.783	-54.783
	RESULTAT NET	6.938.515	2.883.695	1.409.416	1.311.237	12.542.864

Compte de résultats consolidé (en EUR)		Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté	30/06/2021
I	Revenus locatifs	1.776.444	929.204	264.670		2.970.318
III	Charges relatives à la location		11.692			11.692
	RESULTAT LOCATIF NET	1.776.444	940.896	264.670		2.982.010
IV	Récupération de charges immobilières	700	553			1.253
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	136.270	55.589			191.859
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-171.311	-174.435	-28.352		-374.098
	RESULTAT IMMOBILIER	1.742.103	822.603	236.318		2.801.024
IX	Frais techniques	-26.899	-63.638	-5.339		-95.876
X	Frais commerciaux	-268	-7.524			-7.792
XI	Charges et taxes sur immeubles non loués	-782				-782
XII	Frais de gestion immobilière	-48.932			-71.897	-120.829
	CHARGES IMMOBILIERES	-76.881	-71.163	-5.339	-71.897	-225.279
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	1.665.222	751.440	230.979	-71.897	2.575.745
XIV	Frais généraux de la société				-970.945	-970.945
XV	Autres revenus et charges d'exploitation				409	409
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	1.665.222	751.440	230.979	-1.042.433	1.605.209
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	19.840				19.840
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.273.926	529.222	-562.458		2.240.690
XIX	Autre résultat sur portefeuille	-12.652	-210.683	34.278		-189.057
	RESULTAT D'EXPLOITATION	3.946.336	1.069.979	-297.201	-1.042.433	3.676.681
XX	Revenus financiers				360	360
XXI	Charges d'intérêts nettes				-30.264	-30.264
XXII	Autres charges financières				-1.583	-1.583
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers				350.790	350.790
	RESULTAT FINANCIER				319.303	319.303
XXIV	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				566.514	566.514
	RESULTAT AVANT IMPOT	3.946.336	1.069.979	-297.201	-156.615	4.562.498
XXV	Impôts des sociétés				12.434	12.434
XXVI	Exit Tax				-39.153	-39.153
	IMPOT				-26.719	-26.719
	RESULTAT NET	3.946.336	1.069.979	-297.201	-183.334	4.535.780

Annexe 5 : Actifs et passifs financiers

La Société finance ses activités par ses fonds propres mais également par des lignes de crédit bancaires. Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédit négociées, les montants prélevés à la date de clôture ainsi que l'échéance finale. Les conventions de crédit précisent les engagements que la Société prend à l'égard des banques. Ces engagements sont de diverses natures : respect de la réglementation SIR, limite d'endettement, couverture des frais financiers,...

(en EUR)	Type de financement	Montant maximal	Dette bancaire 30/06/2022	Dette bancaire 31/12/2021	Echéance	Taux d'intérêt
BNP Paribas Fortis	Revolving	15.000.000	15.000.000	13.100.000	30-09-2023	Euribor + marge
Banque Triodos	Revolving	15.000.000	1.000.000	-	1-02-2024	Euribor + marge
Belfius Banque	Revolving	12.500.000	12.500.000	12.500.000	31-12-2023	Euribor + marge
Belfius Banque	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
Total		80.000.000	63.500.000	50.600.000		
Crédits d'investissement dans la filiale SHT		NA	-	876.469		Taux fixe
		80.000.000	63.500.000	51.476.469		

Les dettes financières venant à échéance à plus d'un an sont reprises pour 63.500.000 EUR dans les dettes financières non courantes, aucune partie ne vient à échéance en 2022.

Par ailleurs, la société a souscrit à divers instruments de couverture de taux d'intérêt et ce afin d'échanger le taux flottant prévu dans certaines conventions de crédits avec un taux fixe. Ils sont exclusivement de type IRS (Interest Rate Swap) et constituent des contrats d'échange de taux flottant en taux fixes. Ces instruments ne font pas l'objet d'une comptabilité de couverture. Au 30 juin 2022, le montant nominal total des IRS était de EUR 40 millions.

La juste valeur de ces IRS est de 3.704.067 EUR repris dans les actifs financiers non courants. La variation sur le semestre est donc positive à concurrence de 3.085.791 EUR repris dans les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers.

(en EUR)	Type de couverture	Montant souscrit	Départ	Echéance	Fair Value 30/06/2022	Fair Value 31/12/2021
BNP Paribas Fortis	IRS flooré	7.500.000	21-05-2020	21-05-2026	426.661	45.679
BNP Paribas Fortis	IRS flooré	7.500.000	21-05-2020	21-05-2027	558.855	65.366
BNP Paribas Fortis	IRS flooré	10.000.000	21-05-2020	21-05-2028	930.297	122.341
Belfius Banque	IRS flooré	7.500.000	28-07-2020	29-01-2029	861.376	186.831
Belfius Banque	IRS flooré	7.500.000	28-07-2020	30-07-2029	926.879	198.059
Total		40.000.000			3.704.067	618.276

Au 30 juin 2022, Inclusio dispose de EUR 40mio de couverture contre EUR 38,5m de crédits à taux flottant prélevés. Compte tenu des engagements de la Société et des investissements qui vont être réalisés dans les années futures, Inclusio va prélever ses besoins de financement sur les lignes de crédit existantes. De ce fait, les couvertures actuellement en place permettront à la société de se prémunir d'une éventuelle hausse des taux d'intérêt sur les marchés financiers. En conclusion, les positions IRS ne sont pas de nature spéculative.

La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :

- Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ;
- Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ;
- Niveau 3 : données non observables.

La juste valeur de l'ensemble des actifs et passifs financiers sont de niveau 2.

Résumé à la date de clôture (en EUR)	Catégorie	30/06/2022	31/12/2021
Actifs financiers non-courants			
<i>Instruments de couverture</i>	<i>En juste valeur</i>	3.704.067	618.276
<i>Créances</i>	<i>Au coût amorti</i>		7.425
<i>Fonds de roulement des copropriétés</i>	<i>Au coût amorti</i>	77.652	59.395
Actifs financiers courants			
<i>Créances</i>	<i>Au coût amorti</i>		
Créances commerciales	Au coût amorti	204.920	161.633
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Au coût amorti	695.923	944.387
Total actifs financiers		4.682.562	1.791.116
Dettes financières non-courantes			
<i>Emprunts bancaires</i>	<i>Au coût amorti</i>	63.500.000	51.476.469
Dettes financières courantes			
<i>Emprunts bancaires</i>	<i>Au coût amorti</i>		129.167
<i>Garanties locatives</i>	<i>Au coût amorti</i>	88.524	68.195
<i>Acquisitions de participation</i>	<i>Au coût amorti</i>	70.000	70.000
<i>Compte courant</i>	<i>Au coût amorti</i>	94.116	94.116
<i>Dividendes</i>	<i>Au coût amorti</i>	28.984	
Dettes commerciales	Au coût amorti	1.789.319	1.232.170
Dettes locataires	Au coût amorti	176.544	42.038
Autres dettes fiscales	Au coût amorti	758.333	412.949
Total passifs financiers		66.505.820	53.525.105

La valeur comptable des actifs financiers et passifs financiers au coût amorti présentés ci-dessus représente une bonne approximation de la juste valeur, soit parce que leur échéance est à court terme, soit parce qu'ils portent intérêt à des taux variables.

Annexe 6 : Taux d'endettement

Le taux d'endettement calculé conformément à l'AR des SIR est de 28,08% et se décompose comme suit :

(en EUR)	30-06-2022	31-12-2021
I B. Dettes financières non courantes	63.500.000	51.476.469
II B. Dettes financières courantes	252.640	361.478
II D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.777.449	1.842.940
II E. Autres passifs courants	0	0
Total endettement	67.559.072	53.680.888
Total actif corrigé des instruments de couverture	240.577.007	220.910.847
Taux d'endettement	28,08%	24,30%

Compte tenu de la stratégie de la société qui vise un taux d'endettement maximal compris entre 45% et 50%, Inclusio dispose encore d'une capacité d'endettement de +/- 125 millions d'EUR pour financer de nouveaux investissements.

Annexe 7 : Liste des filiales, entreprises associées et co-entreprises

	% Détention	Mode de consolidation	Registre des personnes morales
Société d'Habitations de Tournai	100%	Intégrale	0405.859.678
Schoolstraat 41	100%	Intégrale	0642.654.001
Financière de Roosevelt	100%	Intégrale	0860.680.406
Trifax	100%	Intégrale	0425.492.577
Middelweg Albert NV	26%	Mise en équivalence	0666.408.509

Annexe 8 : Transactions entre parties liées

Aucune nouvelle transaction n'a été conclue avec des parties liées (filiales, administrateurs ou dirigeants).

Aucun financement n'est consenti aux participations mises en équivalence.

Annexe 9 : Evénements survenus après le 30 juin 2022

Entre le 30 juin 2022 et la date de publication du présent rapport semestriel, la seule modification au sein du portefeuille en exploitation a été l'acquisition le 3 août 2022 d'un immeuble de 10 appartements dans la commune de Hamont-Achel (province du Limbourg).

Annexe 10 : Capital de la Société

Le tableau ci-dessous retrace l'évolution du nombre d'actions depuis la création de la Société :

	Nombre d'actions créées	Nombre cumulé d'actions	Capital souscrit (EUR)	Capital souscrit cumulé (EUR)
Acte du 06/11/2011 (constitution)	615	615	61.500	61.500
Acte du 23/12/2011	25.215	25.830	2.521.500	2.583.000
Acte du 23/09/2014	34.000	59.830	3.400.000	5.983.000
Acte du 20/05/2015	58.025	117.855	5.802.500	11.785.500
Acte du 24/06/2016	71.506	189.361	7.150.600	18.936.100
Acte du 29/09/2016	95.342	284.703	9.534.200	28.470.300
Acte du 17/05/2017	169.033	453.736	16.903.300	45.373.600
Acte du 22/12/2017	98.424	552.160	9.842.400	55.216.000
Acte du 03/04/2019	313.763	865.923	31.376.300	86.592.300
Sous-total avant acte du 29/10/2020	865.923	865.923	86.592.300	86.592.300
Acte du 29/10/2020 - division des actions par 5	4.329.615	4.329.615	86.592.300	86.592.300
IPO du 10/12/2020	2.857.943	7.187.558	57.158.860	143.751.160
Acte de réduction de capital du 11/06/2021			-945.037	142.806.123
Apports en nature du 25/06/2021	240.789	7.428.347	4.784.477	147.590.601
Mouvements 2021 : Néant				
Solde au 30/06/2022		7.428.347		147.590.601

Extrait du rapport du Commissaire sur les comptes au 30 juin 2022

DELOITTE

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de 30 juin 2022 pour le semestre clôturé le 30 juin 2022

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend la situation financière consolidée résumée clôturée le 30 juin 2022, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 10.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Inclusio SA (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée résumée s'élève à 244 281 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 12 543 (000) EUR.

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Inclusio SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Signé à Anvers.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Ben Vandeweyer

7. Agenda de l'actionnaire

Sujet	Date
Publication des résultats au 30 juin 2022	01/09/2022
Publication des résultats au 30 septembre 2022	01/12/2022
Publication des résultats annuels 2022	23/02/2023
Assemblée générale annuelle	17/05/2023

Pour plus d'information, veuillez contacter :

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 s.a. est une société immobilière réglementée publique (SIR publique) de droit belge. Elle est spécialisée en immobilier à caractère social et est active aujourd'hui en Belgique dans 3 secteurs :

- le **logement à loyer abordable**
- l'**hébergement et l'accueil de personnes en situation de handicap**
- l'**infrastructure sociale** (écoles, crèches, centres d'accueil pour demandeurs d'asile, bureaux pour ASBL, etc.)

Inclusio est cotée sous la dénomination **INCLU** sur **Euronext Brussels** depuis le 10 décembre 2020.

Toutes les informations supplémentaires concernant la société sont disponibles sur notre site web, <https://inclusio.be/>.