

# Déclaration intermédiaire du Conseil d'Administration concernant les neuf premiers mois 2022

## Points essentiels

- Revenus locatifs en très forte hausse (7,8 M € en augmentation de 61% par rapport aux revenus locatifs encaissés sur la même période en 2021)
- Grâce à son portefeuille immobilier majoritairement récent et répondant aux normes de performance énergétique les plus élevées, Inclusio pourra continuer à indexer plus de 85% de ses loyers malgré les restrictions imposées par les différents gouvernements régionaux
- La marge d'exploitation des immeubles est supérieure à 90% au 30 septembre 2022
- Les frais généraux restent sous contrôle bien que l'équipe ait été renforcée par un Project Manager et un Junior Property Manager supplémentaire en septembre 2022
- Taux d'occupation très élevé et stable de 99,8%
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement : +9,9 M€ (soit 3,9%)
- Taux d'endettement de 29,8% au 30 septembre 2022
- NAV de 24,74 € par action au 30 septembre 2022 (vs 22,59 € au 31 décembre 2021).
- Confirmation de l'objectif d'un dividende brut d'au moins 65 cents par action pour l'exercice 2022 (en augmentation de +30% par rapport au dividende du dernier exercice)

## Table des matières

1.	Activités opérationnelles.....	2
2.	Résultats financiers au 30 septembre 2022.....	4
2.1.	Compte de résultats.....	4
3.	Structure financière .....	7
4.	Fonds social INCLUSIO.....	7
5.	Contrat de Liquidity Provider .....	7
6.	Prévisions .....	8
7.	Agenda de l'actionnaire .....	8

## 1. Activités opérationnelles

- L'essentiel du portefeuille immobilier d'Inclusio est investi dans le secteur des logements à loyer abordable qui représente environ 80% de la valeur des actifs immobiliers d'Inclusio. Au 30 septembre 2022, Inclusio dispose de 1.063 unités de logement qui sont principalement données en location à des Agences Immobilières Sociales (AIS).
- Dans le courant du troisième trimestre, les travaux du projet Borgerstein se sont achevés et 23 appartements neufs à loyer abordable ont été mis à la disposition de la SVK Onderdak en octobre.



Plus de 50% du portefeuille immobilier a moins de 5 ans. Inclusio dispose donc d'un portefeuille immobilier durable dont les performances énergétiques sont supérieures à la moyenne du marché résidentiel en Belgique. Malgré les mesures prises par les différents gouvernements régionaux, plus de 85% des loyers pourront être complètement indexés et seulement 9,3% des loyers (principalement à Tournai) ne pourront subir aucune indexation en 2023.

- Au niveau des projets de développement, Inclusio est devenu propriétaire en septembre 2022 d'une société réalisant la construction de 33 appartements neufs dans la ville de Mouscron. La livraison de ces appartements est prévue pour le second trimestre 2023.



- Dans la catégorie des immeubles destinés aux personnes en situation de handicap, les travaux de la deuxième Thomashuis à Keerbergen ont pris un peu de retard mais l'immeuble pourra accueillir une dizaine d'occupants dès le premier semestre 2023 alors que le chantier de la troisième Thomashuis a démarré à Westmalle.
- Enfin dans la catégorie « Infrastructure sociale », Inclusio étudie actuellement avec la Croix-Rouge un programme de rénovation du Centre de Nonceveux acquis en début d'année et qui accueille 200 demandeurs d'asile.

## 2. Résultats financiers au 30 septembre 2022

### 2.1. Compte de résultats

En €	30/09/2022	30/09/2021
Revenus locatifs	7.818.833	4.853.537
Charges relatives à la location	-21.108	-9.764
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>7.797.725</b>	<b>4.863.301</b>
Récupération de charges immobilières et locatives	447.594	258.763
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-632.279	-462.343
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>7.613.041</b>	<b>4.659.721</b>
Frais techniques et commerciaux	-315.761	-154.484
Frais de gestion immobilière	-253.488	-191.536
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>7.043.792</b>	<b>4.313.701</b>
Frais généraux de la société et autres charges d'exploitation	-1.698.623	-1.479.975
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>5.301.484</b>	<b>2.833.727</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	19.840
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9.924.052	6.304.919
Autres résultats sur portefeuille	86.897	-183.385
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>15.312.432</b>	<b>8.975.101</b>
Résultat financier hors variation de la juste valeur	-567.477	-153.163
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.962.178	399.611
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	71.302	566.514
Impôts des sociétés & Exit Tax	-83.062	2.109
<b>RESULTAT NET</b>	<b>19.695.373</b>	<b>9.790.172</b>
<b>RESULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>4.712.005</b>	<b>2.692.748</b>
<b>par action</b>	<b>0,63</b>	<b>0,36</b>

### Analyse des résultats

Les chiffres du troisième trimestre de l'exercice 2022 confirment la croissance significative qu'a connue le portefeuille d'Inclusio. Les revenus locatifs ont progressé de 61% par rapport au 30 septembre 2021 et sous l'effet d'une inflation plus importante qu'anticipé, ce mouvement devrait encore s'accélérer au cours des prochains mois au fil des indexations annuelles des contrats de bail conclus avec les occupants.

Les charges immobilières sont de 569 k€ et représentent 7,3% des revenus locatifs. Elles comprennent les frais techniques ainsi que les frais de gestion immobilière (à savoir le montant versé aux agences immobilières sociales dans le cadre de leur mandat de gestion ainsi que la rémunération des property managers d'Inclusio).

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 7.044 k€ (soit une augmentation de 63% par rapport à 2021) et on observe le maintien d'une marge opérationnelle (avant frais généraux) à 90%.

Les frais généraux se sont élevés à 1.699 k€. Leur augmentation par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par le fait du renforcement de l'équipe.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille a progressé de 87% pour atteindre 5.301 k€.

L'expertise du portefeuille immobilier fait apparaître une croissance de valeur de 9.924 k€ (soit +3,9%) résultant principalement de l'augmentation des loyers suite à leur indexation.

Au 30 septembre 2022, le rendement immobilier brut s'élevait à 4,52% sur l'ensemble du portefeuille immobilier en exploitation.

Les charges d'intérêts nettes pour les 9 premiers mois de l'exercice sont de 567 k€.

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

Le résultat net au 30 septembre atteint donc 19.695 k€, soit plus du double du résultat observé au troisième trimestre de l'exercice 2021. Le résultat distribuable s'élève à 4.712 k€ soit 0,63€ par action comparé à 2.693 k€ soit 0,36€ par action au 30 septembre 2021.

## 2.2 Bilan

En €	30/09/2022	30/09/2021
<b>I Actifs non courants</b>	<b>257.214.473</b>	<b>198.809.349</b>
I B. Immobilisations incorporelles	35.347	55.391
I C. Immeubles de placement	250.758.065	197.227.568
<i>I C. a. Immeubles disponibles à la location</i>	<i>234.136.389</i>	<i>194.698.787</i>
<i>I C. b. Projet de développement</i>	<i>16.621.677</i>	<i>2.528.780</i>
I D. Autres immobilisations corporelles	102.884	55.849
I E. Actifs financiers non courants	5.662.386	272.951
I I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	655.790	1.197.590
<b>II Actifs courants</b>	<b>2.282.851</b>	<b>2.168.232</b>
II D. Créances commerciales	179.335	202.256
II E. Créances fiscales et autres actifs courants	896.673	284.541
II F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	713.832	1.315.577
II G. Comptes de régularisation	493.012	365.859
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>259.497.324</b>	<b>200.977.581</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>183.752.460</b>	<b>162.909.823</b>
A Capital	142.916.788	142.916.788
B Primes d'émission	8.750.150	8.750.150
C Réserves	12.390.149	1.452.713
D Résultat net de l'exercice	19.695.383	9.790.172
<b>PASSIF</b>	<b>75.744.864</b>	<b>38.067.758</b>
<b>I Passifs non courants</b>	<b>56.107.102</b>	<b>32.917.268</b>
I B Dettes financières non courantes	56.109.163	32.883.969
I C Autres passifs financiers non courants	0	33.299
<b>II Passifs courants</b>	<b>19.637.762</b>	<b>5.150.490</b>
II B Dettes financières courantes	15.279.166	423.867
II C Autres passifs financiers courants	244.114	0
II D Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.994.035	4.609.101
II E Autres passifs courants	120.447	117.521
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>259.497.324</b>	<b>200.977.581</b>
Nombre d'actions	7.428.347	7.428.347
Valeur de l'actif net par action	24,74	21,93
Endettement SIR	75.626.478	37.916.938
Taux d'endettement (AR-SIR) <sup>1</sup>	29,78%	18,89%

<sup>1</sup> Ce taux d'endettement est calculé conformément à l'AR SIR

### **Capitaux propres et valeur nette**

Les capitaux propres s'élevaient à 184 M€ au 30 septembre 2022. La valeur nette par action (total des capitaux propres/nombre d'actions) est donc de 24,74 € en augmentation de 9,53% par rapport au 31 décembre 2021 et de 12,79% par rapport au 30 septembre 2021.

En comparant la valeur nette par action au cours de bourse au 30 septembre 2022 (15,65 €), on constate que l'action Inclusio affichait à cette date une décote de 37%.

### **3. Structure financière**

Inclusio bénéficie d'une structure bilantaire solide avec un ratio d'endettement qui ne s'élève toujours qu'à 29,8% au 30 septembre 2022 (comparé à 24,3% au 31 décembre 2021).

Afin de permettre la poursuite de l'expansion de son portefeuille immobilier, Inclusio a par ailleurs conclu de nouvelles lignes de crédit pour un montant total de 35 M€ au 3<sup>ème</sup> trimestre tout en élargissant le cercle de ses partenaires bancaires.

Inclusio disposait encore au 30 septembre 2022 d'une capacité de tirage de 47,2 M€ (sur les 115 M€ de lignes confirmées). La capacité d'investissement est donc de l'ordre de 108 M€ avant d'atteindre un taux d'endettement de 50%.

Le coût moyen de la dette sur les neufs premiers mois s'est élevé à 1,46 %.

### **4. Fonds social INCLUSIO**

Parmi les projets soumis par ses locataires, Inclusio a notamment choisi de soutenir les initiatives suivantes :

- organisation d'une école de devoirs par l'AIS Logement pour Tous au Domaine des Etangs à Anderlecht (où Inclusio est propriétaire de 106 appartements)
- achat de matériel neuf pour la plaine de jeux du centre Volral à Jette qui est géré par la Croix-Rouge de Belgique et accueille des femmes et des enfants demandeurs d'asile
- participation à la construction d'un abri pour vélo sur le site de la Villa VIP à Wevelgem
- achat de mobilier pour la SVK Jogi à Oudenburg afin de rendre plus convivial l'usage du jardin
- réalisation d'œuvres d'art dans les halls d'accueil des immeubles Antares (Woluwe-St-Lambert) et Pavillon (Schaerbeek)
- participation à l'installation de panneaux solaires sur l'immeuble Rute à Gentbrugge

### **5. Contrat de Liquidity Provider**

Inclusio a confié à Kepler Cheuvreux la mise en œuvre d'un contrat de liquidité portant sur ses actions ordinaires admises aux négociations sur Euronext Brussels (Code ISIN BE0974374069). Ce contrat prévoit l'achat et la vente par Kepler Cheuvreux, agissant au nom et pour compte d'Inclusio et dans le cadre d'un mandat discrétionnaire, d'actions Inclusio.

## 6. Prévisions

Inclusio inaugurerà ce 15 décembre 2022 son plus gros projet immobilier. Le projet Middelweg consiste en 123 appartements à loyer abordable qui seront pris en location au 1<sup>er</sup> janvier 2023 par les Agences Immobilières Sociales Baita et Hector Denis.

Les chantiers de construction en cours (Marvis, Nationale ainsi que les Thomashuis Keerbergen et Westmalle) permettront aussi d'augmenter les rentrées locatives dès le prochain exercice.

L'inflation reste toujours élevée et l'indexation des loyers qui en résulte est plus importante que prévu. Inclusio devrait donc dégager un résultat supérieur aux attentes.

Sur base des informations actuellement disponibles et en l'absence d'événements majeurs imprévus, le conseil d'administration confirme donc la prévision de distribuer en mai 2023 (pour l'exercice 2022) un dividende brut d'au moins 65 cents par action.

## 7. Agenda de l'actionnaire

Publication des résultats annuels 2022	28 février 2023
Publication du rapport annuel 2022	17 avril 2023
Publication des résultats au 31 mars 2023	16 mai 2023
Assemblée générale	17 mai 2023
Publication des résultats au 30 juin 2023	30 août 2023

Pour toute question, vous pouvez prendre contact avec:

**Marc BRISACK, CEO**

T : +32 475 20 01 94

[marc.brisack@inclusio.be](mailto:marc.brisack@inclusio.be)

**Jean-Luc COLSON, CFO**

T : +32 475 32 35 74

[Jean-luc.colson@inclusio.be](mailto:Jean-luc.colson@inclusio.be)

## À propos d'Inclusio

Inclusio a obtenu son agrément en tant que SIR publique en décembre 2020 et est cotée sur Euronext Brussels. Ses fonds propres, combinés à des lignes de crédit, lui ont permis de développer ses activités d'investissement, principalement en logements à loyer abordable, dans le secteur du handicap et en infrastructures sociales, pour atteindre un portefeuille immobilier à vocation sociale de plus de 250 millions d'euros au 30 septembre 2022.

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

Avenue Herrmann-Debroux 40, 1160 Bruxelles - BE 0840.020.295

Suivez-nous sur :

