

Déclaration intermédiaire – Premier trimestre 2023

Résumé

- **Poursuite de la croissance du portefeuille immobilier en exploitation** pour atteindre 272 M€ au 31 mars 2023 par rapport à 256 M€ au 31 décembre 2022
- **Augmentation significative de l'impact social** à travers l'acquisition d'un nouveau centre d'accueil pour demandeurs d'asile à Genappe (244 résidents). De plus, l'ASBL PASSAJE a pu prendre possession de ses nouveaux locaux pouvant héberger 17 jeunes requérant une aide spécialisée en dehors de leur milieu de vie familial, dans le bâtiment du Boulevard Lambermont à Bruxelles. La capacité d'accueil du portefeuille d'Inclusio est donc passée de 518 à 779 personnes (+50%)
- Dans le segment des **Logements à loyer abordable** : acquisition d'un immeuble de 12 appartements à Sint Niklaas (Zwijgershoek) déjà loués à l' AIS Waasland. Introduction d'un permis de bâtir pour l'immeuble Vander Bruggen à Anderlecht en vue d'y construire un ensemble de 23 appartements
- **Taux d'occupation** de 98,6% au 31 mars 2023
- **Nouvelle progression du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** qui passe de 1,1 M€ au 31 mars 2022 à 1,8 M€ au 31 mars 2023, soit une croissance de 56%
- **Taux d'endettement** s'élevant à 40,3% au 31 mars 2023
- **NAV** par action de 25,09 EUR au 31 mars 2023
- Distribution le 26 mai 2023 du dividende brut de 70 cents par action (dividende net de 49 cents par action) et **confirmation de l'estimation du paiement d'un dividende brut d'au moins 75 cents pour l'exercice en cours**

Table des matières

1. Activités opérationnelles du premier trimestre 2023	3
1.1. Immeubles de placement en location.....	3
1.2. Evolution de la juste valeur de marché du portefeuille immobilier	4
2. Résultats financiers	5
2.1. Compte de résultats consolidé.....	5
2.2. Bilan consolidé	7
3. Calendrier financier	9



Lambermont 382 – Loué à l’ASBL P.A.S.S.A.J.E

Activités opérationnelles du premier trimestre 2023

1.1. Immeubles de placement en location

Le portefeuille opérationnel d’Inclusio s’est enrichi de deux bâtiments existants durant le premier trimestre de l’exercice 2023.

1.1.1. Logements à loyer abordable

Inclusio a fait l’acquisition d’un immeuble de 12 appartements situé sur la Zwijgershoekstraat à Sint-Niklaas. Le bâtiment comprend 9 appartements 1 chambre et 3 appartements 2 chambres. Il est loué à la SVK Waasland.



Zwijgershoek, Sint-Niklaas

1.1.2. Infrastructure sociale

Le 15 mars 2023, Inclusio est devenue propriétaire de la société Immo Genappe qui détient un centre d'accueil pour demandeurs d'asile à Genappe, géré par la Croix-Rouge de Belgique.



Lalieux, Genappe

Le centre dispose d'une capacité d'accueil de 244 résidents et est exploité depuis avril 2022 par la Croix-Rouge de Belgique.

Par le biais de cette opération, la Croix-Rouge est d'ailleurs devenue le plus important locataire d'Inclusio (10,3 % des loyers annuels) puisqu'elle exploite aussi 2 centres pour demandeurs d'asile à Jette (Bruxelles) ainsi que le centre de Nonceveux (Aywaille) où d'importants travaux de rénovation vont être entrepris cet été (le remplacement de la façade).

1.2. Evolution de la juste valeur de marché du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille immobilier d'Inclusio a été une nouvelle fois revue à la hausse à l'issue du premier trimestre 2023.

La plus-value latente enregistrée s'est élevée à 4,2 M€ et reflète principalement l'augmentation des loyers actée par Inclusio au cours des 3 premiers mois de 2023, à la suite de l'indexation des contrats de bail en cours.

Le rendement immobilier brut du portefeuille en exploitation (calculé sur la juste valeur de marché) s'élève à 4,5 % au 31 mars 2023.

Le taux d'occupation du portefeuille continue à se maintenir à un niveau très élevé (98,6% au 31 mars 2023). Seuls quelques parkings et deux petites surfaces commerciales sont encore inoccupés à la fin du premier trimestre.

2. Résultats financiers

2.1. Compte de résultats consolidé

En €	31/03/2023	31/03/2022
I Revenus locatifs	3.097.532	2.342.924
III Charges relatives à la location	-19.191	-2.142
RESULTAT LOCATIF NET	3.078.341	2.340.782
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	239.434	234.768
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-512.047	-519.414
RESULTAT IMMOBILIER	2.805.729	2.056.136
IX Frais techniques	-154.592	-80.193
X Frais commerciaux	-3.234	-2.265
XI Charges et taxes sur immeubles non loués	782	0
XII Frais de gestion immobilière	-115.853	-92.893
CHARGES IMMOBILIERES	-272.897	-175.351
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	2.532.831	1.880.785
XIV Frais généraux de la société	-740.094	-735.828
XV Autres revenus et charges d'exploitation	-68	290
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	1.792.670	1.145.247
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.211.799	3.231.334
XIX Autres résultats sur portefeuille	72.094	-5.714
RESULTAT D'EXPLOITATION	6.076.562	4.370.867
XX Revenus financiers	37.919	4
XXI Charges d'intérêts nettes	-408.099	-178.349
XXII Autres charges financières	-2.837	-2.032
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-466.058	1.786.879
RESULTAT FINANCIER	-839.075	1.606.502
XXIV Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	49.213
RESULTAT AVANT IMPOTS	5.237.487	6.026.582
XXV Impôts des sociétés	-35.478	0
IMPOTS	-35.478	0
RESULTAT NET	5.202.009	6.026.582

Résultat locatif net

Le résultat locatif net a progressé de 2,3 M€ en 2022 à 3,1 M€ en 2023. L'immeuble Middelweg inauguré en décembre 2022 a déjà généré plus de 0,2 M€ de loyers sur le premier trimestre alors que la prise en occupation progressive par les deux Agences Immobilières Sociales a abouti à une occupation complète au 31 mars 2023.

Résultat immobilier

En application de la norme IFRIC 21, les précomptes immobiliers ainsi que la taxe d'abonnement sur les OPC sont comptabilisés, pour l'année entière, au 1^{er} janvier. Ceci impacte donc de manière négative les résultats du premier trimestre. Cependant, le résultat immobilier s'élève à 2,8 M€ au 31 mars 2023 (contre 2,1 M€ en 2022).

Charges immobilières

Les frais techniques et les frais de gestion immobilière sont en hausse consécutivement à l'élargissement du portefeuille immobilier en exploitation pour atteindre 273 k€ au 31 mars 2023. La marge d'exploitation quant à elle progresse significativement de 80,4% fin mars 2022 à 82,3% fin mars 2023.

Frais généraux

Les frais généraux sont restés stables (740 k€ pour le premier trimestre 2023).

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 1,8 M€ au 31 mars 2023 en progression de 56% par rapport à l'exercice précédent.

Variation de juste valeur des immeubles de placement

La variation de juste valeur des immeubles de placement pour le premier trimestre 2023 fait apparaître une plus-value latente de 4,2 M€ (soit +1,64%).

Résultat financier

Le résultat financier de ce premier trimestre s'élève à – 839 k€.

Les revenus financiers de 38k€ proviennent du reclassement de l'Ecole Active en leasing financier fin 2022.

Les charges d'intérêt nettes ont plus que doublé (passant de 180 k€ à 408 k€) en raison d'une part de la forte augmentation de l'endettement bancaire pour financer les dernières acquisitions et d'autre part du relèvement des taux d'intérêt (coût moyen de la dette de 2,16% au premier trimestre 2023 alors qu'il s'élevait à 1,56% sur l'ensemble de l'exercice 2022).

Une moins-value latente de 466 k€ a été enregistrée au cours du premier trimestre sur la variation de la juste valeur des instruments de couverture.

Résultat Net

Le résultat net consolidé atteint 5,2 M€ au 31 mars 2023 comparé à 6 M€ pour l'exercice précédent mais le résultat distribuable s'inscrit en hausse, passant de 1,0M€ à 1,4 M€ par rapport à l'année dernière.

2.2. Bilan consolidé

En €	31/03/2023	31/12/2022
I Actifs non courants	305.677.264	288.735.254
I B Immobilisations incorporelles	25.326	30.336
I C Immeubles de placement	291.616.778	274.234.324
I D Autres immobilisations corporelles	142.866	112.623
I E Actifs financiers non courants	5.596.685	6.062.360
I F Créances de location financement	8.295.610	8.295.610
II Actifs courants	3.046.972	1.519.282
II D Créances commerciales	134.818	52.461
II E Créances fiscales et autres actifs courants	316.027	321.272
II F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.035.875	593.077
II G Comptes de régularisation	560.253	552.472
TOTAL ACTIF	308.724.237	290.254.536
CAPITAUX PROPRES	186.204.521	186.248.933
A Capital	142.916.788	142.916.788
B Primes d'émission	8.750.150	8.750.150
C Réserves	29.335.574	12.352.094
D Résultat net de l'exercice	5.202.009	22.229.900
PASSIF	122.519.716	104.005.603
I Passifs non courants	82.618.439	83.700.000
I B Dettes financières non courantes	82.618.439	83.700.000
II Passifs courants	39.901.277	20.305.603
II B Dettes financières courantes	28.760.618	15.567.878
II C Autres passifs financiers courants	5.199.843	0
II D Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.614.374	4.425.698
II F Comptes de régularisation	326.441	312.028
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	308.724.237	290.254.536
Nombre d'actions en fin de période	7.428.347	7.428.347
Nombre d'actions en auto contrôle	6.890	0
Valeur de l'actif net par action	25,09	25,08
Taux d'endettement (AR-SIR) ¹	40,30%	36,48%

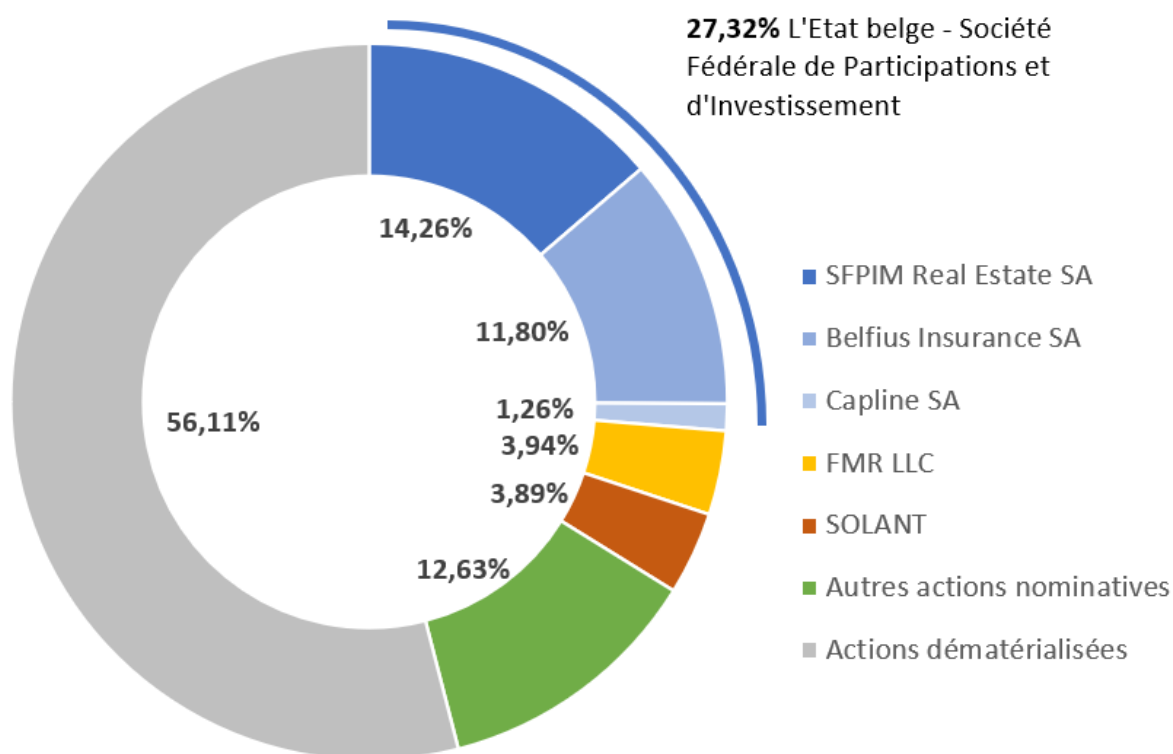
¹ Ce taux d'endettement est calculé conformément à l'AR SIR

Capitaux propres

Au 31 mars 2023, les capitaux propres du groupe s'élevaient à 186,2 M€, stables par rapport à leur niveau de fin 2022 nonobstant la reconnaissance du dividende dans les autres dettes courantes.

Il est important de rappeler la modification significative enregistrée au sein de l'actionnariat d'Inclusio dans le courant du premier trimestre 2023. SFPIM Real Estate et Belfius Insurance ont renforcé leur participation dans Inclusio en acquérant une large partie des actions qui étaient détenues par Monument Insurance Belgium.

Au 1^{er} avril 2023, la situation de l'actionnariat d'Inclusio se présente comme suit:



Le nombre total d'actions émises s'élève à 7.428.347 dont 6.890 détenues en auto contrôle dans le cadre du contrat de liquidité mis en place avec Kepler Cheuvreux. La valeur nette par action atteint 25,09 EUR au 31 mars 2023.

Taux d'endettement et engagements bancaires

Les dettes financières courantes et non courantes s'élèvent à près de 110 M€ au 31 mars 2023.

Le taux d'endettement selon l'AR-SIR atteint désormais 40,3%.

Dividende

L'assemblée générale du 17 mai 2023 sera amenée à approuver la mise en paiement du coupon n°2. Le dividende brut de 70 cents par action (soit un dividende net de 49 cents par action après retenue à la source d'un précompte mobilier de 30%) pour l'exercice 2022 sera mis en paiement le 26 mai 2023.

Pour l'exercice 2023, Inclusio confirme son intention de distribuer un dividende brut d'au moins 75 cents en l'absence d'événements majeurs imprévus.

3. Calendrier financier

Sujet	Date
Assemblée générale ordinaire	17 mai 2023
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2022	26 mai 2023
Publication des résultats au 30 juin 2023	30 août 2023
Publication des résultats au 30 septembre 2023	30 novembre 2023
Publication des résultats annuels 2023	26 février 2024

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

Lionel VAN RILLAER, COO

T : +32 499 54 45 47

lionel.vanrillaer@inclusio.be

À propos d'Inclusio

Inclusio est une société immobilière réglementée publique (SIRP) de droit belge. Elle est spécialisée en immobilier à caractère social en Belgique et actif dans 3 secteurs :

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

Inclusio est cotée sur Euronext Brussels sous la dénomination « INCLU » depuis décembre 2020.