

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur m.b.t. het eerste kwartaal 2023

Belangrijkste punten

- **Verdere groei van de operationele vastgoedportefeuille tot 272 M€ op 31 maart 2023, tegenover 256 M€ op 31 december 2022**
- **Belangrijke toename van de sociale impact** door de aankoop van een nieuw opvangcentrum voor asielzoekers in Genappe (244 bewoners). Bovendien kon de vzw PASSAJE haar nieuwe lokalen in gebruik nemen in het gebouw aan de Lambermontlaan in Brussel, die plaats bieden aan 17 jongeren die gespecialiseerde hulp nodig hebben buiten hun familiale omgeving. De capaciteit van de portefeuille Inclusio steeg zo van 518 naar 779 personen (+50%)
- Wat betreft **betaalbare huisvesting**: aankoop van een gebouw met 12 appartementen in Sint Niklaas (Zwijgershoek) dat reeds verhuurd is aan AIS Waasland. Indiening van een bouwvergunning voor het gebouw Vander Bruggen in Anderlecht met het oog op de bouw van een complex van 23 appartementen
- **Bezettingsgraad** van 98,6% op 31 maart 2023
- **Verdere stijging van het bedrijfsresultaat vóór portefeuilleresultaat** van 1,4 M€ op 31 maart 2022 naar 1,8 M€ op 31 maart 2023
- **Schuldratio** van 40,3% op 31 maart 2023
- **NAV** per aandeel van EUR 25,09 op 31 maart 2023
- Brutodividend van 70 cent per aandeel uit te keren op 26 mei 2023 (netto dividend van 49 cent per aandeel) en **bevestiging van de geschatte bruto dividenduitkering van ten minste 75 cent voor het lopende boekjaar**

Inhoudstafel

1. Operationele activiteiten in het eerste kwartaal van 2023.....	3
1.1. Verhuurde vastgoedbeleggingen	3
1.2. Evolutie van de reële marktwaarde van de vastgoedportefeuille	4
2. Financiële resultaten	5
2.1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	5
2.2. Geconsolideerde balans	7
3. Financiële kalender.....	9



Lambermont 382 – Gehuurd aan VZW P.A.S.S.A.J.E

Operationele activiteiten in het eerste kwartaal van 2023

1.1. Vastgoed te huur

De operationele portefeuille van Inclusio werd in het eerste kwartaal van het boekjaar 2023 uitgebreid met twee bestaande gebouwen.

1.1.1. Betaalbare huisvesting

Inclusio verwierf een gebouw met 12 appartementen aan de Zwijgershoekstraat in Sint-Niklaas. Het gebouw bestaat uit 9 flats met één slaapkamer en 3 flats met twee slaapkamers. Het wordt verhuurd aan SVK Waasland.



Zwijgershoek, Sint-Niklaas

1.1.2. Sociale infrastructuur

Op 15 maart 2023 is Inclusio eigenaar geworden van Immo Genappe, dat een opvangcentrum voor asielzoekers in Genappe bezit, beheerd door het Rode Kruis van België.



Lalieux, Genappe

Het centrum heeft een capaciteit van 244 bewoners en wordt sinds april 2022 uitgebaat door het Belgische Rode Kruis.

Door deze operatie is het Rode Kruis de grootste huurder van Inclusio geworden (10,3% van de jaarlijkse huur), aangezien het ook 2 centra voor asielzoekers in Jette (Brussel) en het centrum in Nonceveux (Aywaille) exploiteert, waar deze zomer grote renovatiewerken zullen plaatsvinden (vervanging van de gevel).

1.2. Evolutie van de reële marktwaarde van de vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Inclusio werd aan het einde van het eerste kwartaal van 2023 opnieuw opwaarts herzien.

De geregistreerde niet-gerealiseerde winst bedroeg 4,2 M€ en weerspiegelt voornamelijk de stijging van de door Inclusio overeengekomen huurverhoging tijdens de eerste 3 maanden van 2023, als gevolg van de indexering van de lopende huurcontracten.

Het bruto huurrendement van de portefeuille in exploitatie (berekend op basis van de reële marktwaarde) bedroeg op 31 maart 2023 4,5%.

De bezettingsgraad van de portefeuille blijft zeer hoog (98,6% op 31 maart 2023). Slechts enkele parkeerplaatsen en twee kleine winkelpanden bleven onbezet.

2. Financiële resultaten

2.1. Resultatenrekening

In €	31/03/2023	31/03/2022
I Huuropbrengsten	3.097.532	2.342.924
III Kosten m.b.t. verhuurde gebouwen	-19.191	-2.142
NETTO HUURRESULTAAT	3.078.341	2.340.782
V Recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurder gedragen op gehuurde gebouwen	239.434	234.768
VII Huurlasten en belastingen gedragen door de huurder op gehuurde gebouwen	-512.047	-519.414
VASTGOEDRESULTAAT	2.805.729	2.056.136
IX Technische kosten	-154.592	-80.193
X Commerciële kosten	-3.234	-2.265
XI Kosten en belastingen op onverhuurde eigendommen	782	0
XII Beheerskosten vastgoed	-115.853	-92.893
VASTGOEDKOSTEN	-272.897	-175.351
BEDRIJFSRESULTAAT VAN GEBOUWEN	2.532.831	1.880.785
XIV Bedrijfskosten	-740.094	-735.828
XV Overige bedrijfsopbrengsten en -kosten	-68	290
BEDRIJFSRESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	1.792.670	1.145.247
XVIII Wijzigingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.211.799	3.231.334
XIX Andere resultaten van de portefeuille	72.094	-5.714
BEDRIJFSRESULTAAT	6.076.562	4.370.867
XX Financiële inkomsten	37.919	4
XXI Netto rentelasten	-408.099	-178.349
XXII Andere financiële kosten	-2.837	-2.032
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-466.058	1.786.879
FINANCIEEL RESULTAAT	-839.075	1.606.502
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	49.213
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	5.237.487	6.026.582
XXV Vennootschapsbelasting	-35.478	0
BELASTINGEN	-35.478	0
NETTO INKOMEN	5.202.009	6.026.582

Netto huurinkomsten

De netto huurinkomsten zijn gestegen van 2,3 M€ in 2022 naar 3,1 M€ in 2023. Het gebouw Middelweg, dat in december 2022 in gebruik werd genomen, heeft in het eerste kwartaal al meer dan 0,2 M€ aan huurinkomsten opgeleverd, terwijl de geleidelijke overname van de twee Sociaal Makelaars heeft geleid tot volledige bezetting op 31 maart 2023.

Vastgoedresultaat

In toepassing van IFRIC 21 worden de onroerendgoedbelasting en de inschrijvingstaks op ICB's op 1 januari voor het volledige jaar geboekt. Dit heeft een negatief effect op de resultaten van het eerste kwartaal. Toch bedraagt het vastgoedresultaat op 31 maart 2023 2,8 M€ (tegenover 2,1 M€ in 2022).

Vastgoedkosten

De technische kosten en de kosten voor vastgoedbeheer stijgen als gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille in exploitatie en bedragen 272 k€ op 31 maart 2023. De exploitatiemarge stijgt aanzienlijk van 80,4% in maart 2022 tot 82,3% in maart 2023.

Algemene kosten

De algemene kosten bleven stabiel (€740k voor het eerste kwartaal van 2023).

Bedrijfsresultaat vóór portefeuilleresultaat

Het bedrijfsresultaat vóór portefeuilleresultaat bedroeg 1,8 M€ op 31 maart 2023, een stijging met 56% ten opzichte van vorig jaar.

Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen voor het eerste kwartaal van 2023 vertoont een niet-gerealiseerde winst van 4,2 M€ (+1,64%).

Financieel resultaat

Het financieel resultaat voor dit eerste kwartaal bedroeg - 839 k€.

De financiële inkomsten van 38k€ komen voort uit de herclassificatie van de Ecole Active in financiële leasing eind 2022.

De nettorentelasten zijn meer dan verdubbeld (van 180 k€ tot 408 k€) als gevolg van de sterke stijging van de bankschuld om de laatste overnames te financieren en de stijging van de rentevoeten (gemiddelde kosten van de schuld van 2,16% in het eerste kwartaal van 2023 tegenover 1,56% voor heel 2022).

In het eerste kwartaal werd een niet-gerealiseerd verlies van 466 k€ geboekt op de wijziging van de reële waarde van de financiële instrumenten.

Netto resultaat

Het geconsolideerde nettoresultaat bedroeg op 31 maart 2023 5,2 M€, tegen 6 M€ voor het vorige boekjaar, maar het uitkeerbare resultaat steeg van 1,0 M€ naar 1,4 M€ in vergelijking met vorig jaar.

2.2. Geconsolideerde balans

In €	31/03/2023	31/12/2022
I Niet-courante activa	305.677.264	288.735.254
I B Immateriële activa	25.326	30.336
I C Vastgoedbeleggingen	291.616.778	274.234.324
I D Andere materiële activa	142.866	112.623
I E Financiële vaste activa	5.596.685	6.062.360
I F Financiële leasevorderingen	8.295.610	8.295.610
II Courante activa	3.046.972	1.519.282
II D Handelsvorderingen	134.818	52.461
II E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	316.027	321.272
II F Geldmiddelen en kasequivalenten	2.035.875	593.077
II G Overlopende rekeningen	560.253	552.472
TOTAAL ACTIVA	308.724.237	290.254.536
EIGEN VERMOGEN	186.204.521	186.248.933
A Kapitaal	142.916.788	142.916.788
B Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C Reserves	29.335.574	12.352.094
D Nettoresultaat van het boekjaar	5.202.009	22.229.900
PASSIVA	122.519.716	104.005.603
I Langlopende verplichtingen	82.618.439	83.700.000
I B Langlopende financiële schulden	82.618.439	83.700.000
II Kortlopende verplichtingen	39.901.277	20.305.603
II B Kortlopende financiële schulden	28.760.618	15.567.878
II C Andere kortlopende financiële schulden	5.199.843	0
II D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.614.374	4.425.698
II F Overlopende rekeningen	326.441	312.028
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	308.724.237	290.254.536
Aantal aandelen aan het einde van de periode	7.428.347	7.428.347
Aantal eigen aandelen	6.890	0
Intrinsieke waarde per aandeel	25,09	25,08
Schuldratio (KB GVV) ¹	40,30%	36,48%

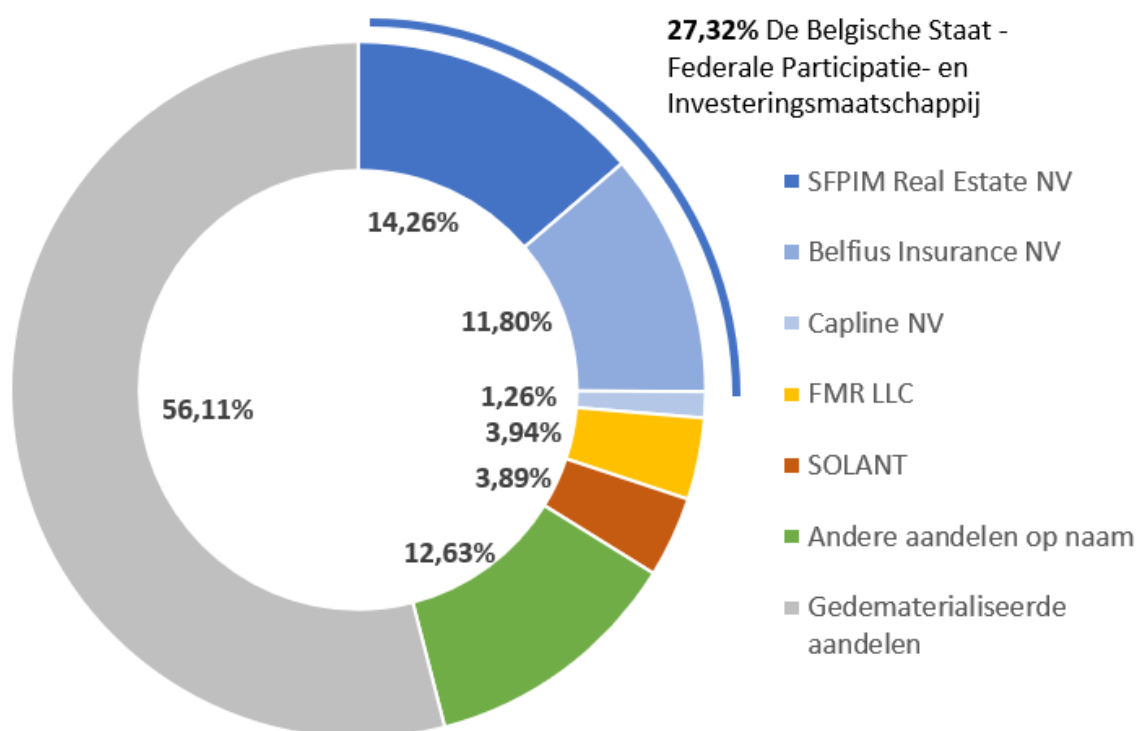
¹ Deze schuldratio is berekend overeenkomstig het KB GVV.

Eigen vermogen

Op 31 maart 2023 bedroeg het eigen vermogen van de groep 186,2 M€, stabiel ten opzichte van het niveau eind 2022, niettegenstaande de opname van het dividend in de overige kortlopende schulden.

Het is belangrijk te noteren dat een significante wijziging in het aandeelhouderschap van Inclusio plaatsvond tijdens het eerste kwartaal van 2023. SFPIM Real Estate en Belfius Insurance verhoogden hun participatie in Inclusio door een groot deel van de aandelen van Monument Insurance Belgium over te nemen

Op 1 april 2023 ziet de aandeelhoudersstructuur van Inclusio er als volgt uit :



Het totale aantal uitgegeven aandelen bedraagt 7.428.347, waarvan er 6.890 in kas zijn in het kader van het liquiditeitscontract met Kepler Cheuvreux. De nettowaarde per aandeel bedraagt EUR 25,09 op 31 maart 2023.

Schuldratio en bankverplichtingen

De kortlopende en langlopende financiële verplichtingen bedroegen op 31 maart 2023 bijna 110 M€.

De schuldquote volgens het AR-SIR bedraagt nu 40,3%.

Dividend

Aan de Algemene Vergadering van 17 mei 2023 zal worden gevraagd de betaling van coupon nr. 2 goed te keuren. Het brutodividend van 70 cent per aandeel (d.w.z. een nettodividend van 49 cent per aandeel na een roerende voorheffing van 30%) voor het boekjaar 2022 zal worden uitbetaald op 26 mei 2023.

Voor het boekjaar 2023 bevestigt Inclusio haar voornemen om een brutodividend van ten minste 75 cent uit te keren indien zich geen belangrijke onvoorziene gebeurtenissen voordoen.

3. Financiële kalender

Onderwerp	Datum
Gewone Algemene Vergadering	17 mei 2023
Uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 2022	26 mei 2023
Bekendmaking van de resultaten per 30 juni 2023	30 augustus 2023
Bekendmaking van de resultaten per 30 september 2023	30 november 2023
Bekendmaking van de jaarresultaten 2023	26 februari 2024

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

Lionel VAN RILLAER, COO

T : +32 499 54 45 47

lionel.vanrillaer@inclusio.be

Over Inclusio

Inclusio is een openbare gereguleerde vastgoedonderneming (SIRP) naar Belgisch recht. Het is gespecialiseerd in sociaal vastgoed in België en actief in 3 sectoren :

- betaalbare huisvesting
- huisvesting en zorg voor mensen met een handicap
- sociale infrastructuur: opvangcentra voor asielzoekers, opvangcentra voor daklozen, scholen, crèches, kantoren voor vzw's, enz.

Inclusio is sinds december 2020 genoteerd op Euronext Brussels onder de naam "INCLU".