

Halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2021

Vastgoedportefeuille

- Groei van de vastgoedportefeuille in reële waarde naar 188,5 MEUR op 30 juni 2021
- Verwerving van de vennootschap Société d'Habitations de Tournai (123 wooneenheden + project van 13 bijkomende wooneenheden)
- Verwerving van het gebouw Roosevelt te Fraipont (centrum voor 40 personen met een beperking)
- Oplevering van projecten van betaalbare huurwoningen Paviljoen 7-9 (41 wooneenheden), van de fasen 2 en 3 van Clos de l'Auflette (34 wooneenheden), van het Broedershof (15 wooneenheden) en van Dendermondsesteenweg (9 wooneenheden)
- Opening van het eerste "Thomashuis" te Meldert.

Hogere bedrijfsresultaten

- Stijging van de nettohuuropbrengsten tot 3,0 MEUR tegen 2,0 MEUR op 30 juni 2020
- Bedrijfsresultaat uit vastgoed stijgt met 48% tot 2,6 MEUR
- Bezettingsgraad van 97,6%¹.
- Algemene kosten dalen met 3,3% ten opzichte van 30 juni 2020
- Niet-gerealiseerde meerwaarde op de portefeuille van 2,2 MEUR
- Uitkeerbaar resultaat van 1,6 MEUR.

Nettowaarde per aandeel (NAV)

- NAV per aandeel stabiel op 21,22 EUR
- Versterking van het eigen vermogen door inbreng in natura voor 5,2 MEUR
- De schuldratio bedraagt 17,77% (KB-GVV)
- Inclusio heeft 54 MEUR aan beschikbare kredietlijnen.

Dividend

- Bevestiging van een brutodividend van 44 eurocent per aandeel (voor het boekjaar 2021, betaalbaar in mei 2022).

¹ Bezettingsgraad bepaald door de vastgoeddeskundige op 30 juni 2021.

Inhoudstafel

Activiteitenverslag	3
1.1. HOOGTEPUNTEN VOOR DE VASTGOEDPORTEFEUILLE IN HET EERSTE SEMESTER 2021	3
1.2. OPBRENGSTEIGENDOMMEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	7
1.3. GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE IN ONTWIKKELING	11
1.4. BELANGRIJKE WIJZIGINGEN VAN DE PORTEFEUILLE EN VAN DE PROJECTEN IN ONTWIKKELING NA 30 JUNI 2021.....	12
2. Inclusio op de beurs.....	13
3. Vooruitzichten.....	14
4. Tussentijdse geconsolideerde jaarrekening op 30/06/2021.....	15
5. Toelichtingen op de tussentijdse jaarrekening.....	23
6. Agenda van de aandeelhouder	39

1. Activiteitenverslag

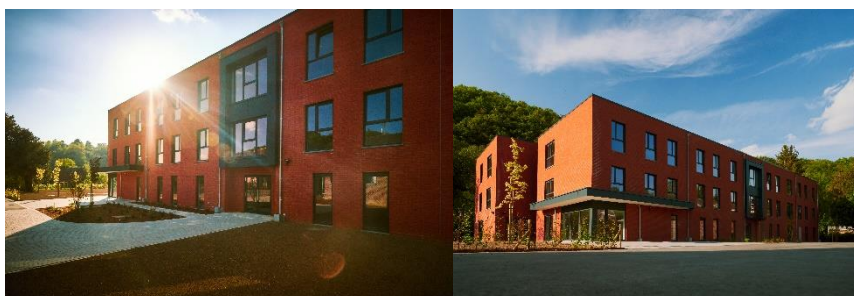
1.1. Hoogtepunten voor de vastgoedportefeuille in het eerste semester 2021

- **1 februari 2021** – Project « **Auflette** » in Bergen : voorlopige oplevering van fase 2, bestaande uit 19 betaalbare woningen verhuurd aan het SVK van Bergen;
- **16 februari 2021** – Project « **Dendermondse Steenweg** » in Sint-Niklaas: voorlopige oplevering (9 betaalbare woningen verhuurd aan het SVK WAASLAND);



Dendermondsesteenweg – Sint-Niklaas

- **1 maart 2021** – Project « **Nationale** » in Stekene : aankoop van de grond voor de bouw van 18 betaalbare huurwoningen (start van de bouw gepland voor het 4e kwartaal van 2021);
- **24 maart 2021** – Project « **Roosevelt** » in Fraipont : verwerving van de vennootschap LES JARDINS DE FRAIPONT NV, die eigenaar is van een opvangcentrum voor personen met een beperking (40 kamers);



Les Jardins de Fraipont – Fraipont (Provincie Luik)

- **19 april 2021** – Project « **Thomashuis Meldert** » : aankoop van de grond en de ingebruikneming van het gebouw; dit is het eerste THOMASHUIS-project in België en biedt onderdak aan een tiental personen met een beperking;



Thomashuis Meldert

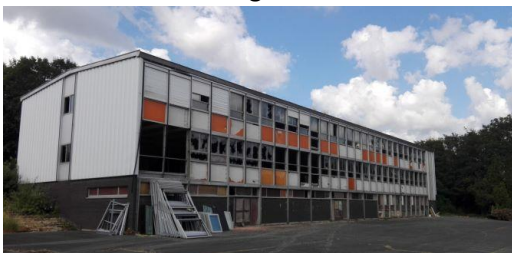
- **27 april 2021** – Project « **Euro-Project** » in Mechelen : fusie van de vennootschap EURO-PROJECT NV (eigenaar van 17 gebouwen met in totaal 139 betaalbare huurwoningen) met INCLUSIO NV;
- **7 mei 2021** – Project « **Dragon** » in Moeskroen : ondertekening van overeenkomsten voor de toekomstige verwerving van de vennootschap die eigenaar is van een project in ontwikkeling van 33 betaalbare woningen die zullen worden verhuurd aan het SVK MOUSCRON LOGEMENT;
- **28 mei 2021** – Project « **Ettelgem** » in Oudenburg : aankoop van een gebouw met 13 betaalbare woningen, verhuurd aan het SVK WOONDIENST JOGI (Jabbeke – Oudenburg – Gistel – Ichtegem) en aan het OCMW van Oudenburg;



Project Ettelgem - Oudenburg

- **31 mei 2021** – Project « **Rute** » in Gentbrugge : verwerving van 26% van de aandelen van de vennootschap GENTBRUGGE KERKSTRAAT LAND, dat een kinderdagverblijf en 18 betaalbare woningen bouwt die zullen worden verhuurd aan HUURINGENT;

- **1 juni 2021** – Project « **Auflette** » in Bergen : voorlopige oplevering van fase 3, bestaande uit 15 betaalbare woningen verhuurd aan het SVK van Bergen;



Voor herbestemming



Na herbestemming

- **7 juni 2021** – Project « **Paviljoen 7-9** » in Schaarbeek : voorlopige oplevering van 41 betaalbare huurwoningen, in beheer gegeven aan het SVK van Schaarbeek voor een periode van 27 jaar;



Voor herbestemming



Na herbestemming

- **18 juni 2021** – Project « **Borgerstein** » in Sint-Katelijne-Waver : verwerving van een nog te voltooien gebouw met 23 betaalbare woningen, die zullen worden verhuurd aan een SVK;
- **25 juni 2021** – Verwerving van de vennootschap « **Société d'Habitations de Tournai** »



Nieuwe huizen
Rue de la Fondation Follereau (Doornik)



Project Marvis
Rue de Marvis (Doornik)

Door deze belangrijke operatie wordt INCLUSIO een belangrijke speler op de markt van betaalbare woningen in de hoofdstad van Waals Picardië. De portefeuille van de SOCIÉTÉ D'HABITATIONS DE TOURNAI bestaat momenteel uit 123 woningen, waarvan er bijna honderd voormalige arbeiderswoningen zijn die nu tegen voordelige voorwaarden worden verhuurd aan gezinnen met een bescheiden inkomen. Bovendien zal een groot renovatieproject in de rue de Marvis het aanbod uitbreiden met 13 extra woningen tegen begin 2023.

- **25 juni 2021** – Project « **Péronnes** » in Binche : aankoop van een vastgoedcomplex bestaande uit 27 woningen (12 eengezinswoningen en 15 appartementen), die worden beheerd door het SVK ABEM (Anderlues - Binche - Estinnes - Morlanwelz) voor een periode van 15 jaar;



- **28 juni 2021** – Project « **Broedershof** » in Eeklo : voorlopige oplevering van een nieuw gebouw (eigen ontwikkeling) met 15 betaalbare woningen, verhuurd aan het SVK MEETJESLAND voor 18 jaar.



In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de Staatssecretaris voor Huisvesting, mevr. Ben Hamou, nadat zij eind 2020 een opschorting had afgekondigd voor nieuwe woningen die de Sociale Verhuurkantoren zouden kunnen overnemen, op 16 juni 2021 een brief gestuurd aan het FEDAIS om aan te geven dat de SVK's concreet naar eigen goeddunken hun prospectie- en aanbestedingsbeleid zouden kunnen hervatten. Dit moet INCLUSIO in staat stellen de besprekingen met de SVK's over twee projecten in studie in Brussel, het project "Vander Bruggen" en het project "Route de Lennik", die sinds het begin van het jaar waren stopgezet, opnieuw op te starten.

1.2. Opbrengsteigendommen beschikbaar voor verhuur

Deze categorie omvat alle gebouwen in exploitatie, hetzij via INCLUSIO, hetzij via haar dochterondernemingen (EURO-PROJECT NV, CATALCO BV, IMMO COGNAUX BV, LES JARDINS DE FRAIPONT NV, SOCIÉTÉ D'HABITATIONS DE TOURNAI NV).

De portefeuille bestaat uit 185 gebouwen verspreid over 53 locaties, met een totale oppervlakte van 88.344 m², 901 betaalbare huurwoningen, 115 woningen voor personen met een beperking, 4 gebouwen voor sociale infrastructuur, 13 commerciële eenheden, en 491 parkeerplaatsen of garages. Op 30 juni 2021 hebben de gebouwen in deze categorie een reële waarde van 175 MEUR en genereren zij brutohuurinkomsten van 7,7 MEUR per jaar.

Geen enkele locatie of huurder vertegenwoordigt meer dan 20% van de in exploitatie zijnde gebouwen.

- De 901 betaalbare huurwoningen zijn als volgt verdeeld :

Type	Woningen
Eengezinswoningen	121
Studentenkamers	18
Studio's	184
Eénkamerappartementen	176
Tweekamerappartementen	292
Driekamerappartementen	86
Vierkamerappartementen	17
Vijfkamerappartementen	7

- Voor de opvang en huisvesting voor personen met een beperking, zijn de 115 verhuureenheden samengesteld uit 80 kamers, 31 studio's en 4 woningen voor uitbaterskoppels. De portefeuille van sociale infrastructuur bestaat uit 1 opvangcentrum voor asielzoekers, één school en 2 kantoorgebouwen (één is verhuurd aan diverse vzw's in de sociale sector en de andere is ingenomen door een sociaal verhuurkantoor).

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

Gewest	Gebouwen [#]	Eenheden			
		Woningen [#]	Bijkomende [#]	Handicap [#]	Sociale infra [#]
Brussel	28	454	22	0	4
Vlaanderen	31	209	1	75	1
Wallonië	126	238	0	40	0
TOTAAL	185	901	23	115	5

Op 30 juni 2021 is de verdeling van de contractuele huurprijzen als volgt :

Gewest	Contractuele huurgelden op 30 juni 2021 [MEUR/jaar]
Brussel	3,92
Vlaanderen	2,08
Wallonië	1,70
TOTAAL	7,70

Op 30 juni 2021 bedraagt de huurleegstand 125.282 EUR, hetzij 1,6% van de portefeuille in exploitatie. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan de commerciële eenheden van het project DOMAINE DES ETANGS, die op 1 juli 2020 in gebruik zijn genomen.

Op 30 juni 2021 bedraagt het brutohuurrendement op de portefeuille in exploitatie :

- 4,36% gemiddeld voor de gehele portefeuille;
- 4,44% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 3,87% in het Vlaams Gewest en 4,88% in het Waals Gewest;
- 4,23% voor betaalbare huurwoningen, 4,72% voor infrastructuur voor personen met een beperking en 5,29% voor sociale infrastructuur.

a. Geografische spreiding

Op 30 juni 2021 liggen alle gebouwen in exploitatie in België, waarvan de meeste in Brussel. De portefeuille in exploitatie is als volgt opgesplitst in de drie gewesten :

Gewest	Op basis van de reële waarde op 30 juni 2021		Op basis van de huurgelden op 30 juni 2021	
	[EUR]	[%]	[EUR/an]	[%]
Brussel	86.309.964	49,4%	3.922.181	50,8%
Vlaanderen	53.705.278	30,7%	2.079.632	27,0%
Wallonië	34.842.386	19,9%	1.701.174	22,2%
Totaal	174.857.628	100,0%	7.702.986	100,0%

b. Spreiding per markt

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

Markt	Op basis van de reële waarde op 30 juni 2021		Op basis van de huurgelden op 30 juni 2021	
	[EUR]	[%]	[EUR/jaar]	[%]
Betaalbare huurwoningen	142.718.934	81,6%	6.126.561	79,8%
Infrastructuur voor beperking	16.936.787	9,7%	798.900	10,4%
Sociale infrastructuur	15.201.907	8,7%	777.525	9,8%
Totaal	174.857.628	100,0%	7.702.986	100,0%

c. Spreiding per type huurder

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

Markt	Op basis van de huurgelden op 30 juni 2021	
	[EUR/jaar]	[%]
SVK	4.221.005	55,5%
Andere	3.481.981	44,5%
Totaal	7.702.986	100,0%

d. Top 5 van de gebouwen

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

Gebouwen	Op basis van de reële waarde op 30 juni 2021	
	[EUR]	[%]
Domaine des Etangs	20.063.415	11,5%
Ekla	16.350.244	9,4%
Société d'Habitations de Tournai	14.907.317	8,5%
Paviljoen 7-9	9.322.927	5,3%
Ecole Active	7.769.756	4,4%
Totaal Top 5 van de gebouwen	68.413.659	39,1%

« Domaine des Etangs »

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

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

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



« Ekla »

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

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



De concentratie per actief van de portefeuille in exploitatie zal steeds kleiner worden naargelang de projecten in exploitatie zullen komen. Het grootste project in ontwikkeling is “Middelweg” (MEUR 20,5). Dit project zal in exploitatie komen in april 2023. Uitgaande van de veronderstelling dat de portefeuille in exploitatie vanaf april 2023 een reële waarde van 230 MEUR zal hebben, zal het project “Middelweg” ongeveer 9 % van de portefeuille in exploitatie uitmaken.

e. Top 5 van de huurders

De belangrijkste huurders van INCLUSIO zijn de SVK's. De vijf belangrijkste huurders van de gebouwen in exploitatie zijn de volgende (de « **Top 5 van de huurders** ») :

Huurders	Op basis van de huurgelden op 30 juni 2021	
	[EUR/jaar]	[%]
SVK M.A.I.S.	957.641	12,4%
SVK Mechelen	359.320	4,7%
SVK BAITA	350.797	4,6%
SVK Logement pour Tous	326.536	4,2%
Le Jardin du Sart-Tilman	302.425	3,9%
Totaal van de Top 5 van de huurders	2.296.719	29,8%

1.3. Geconsolideerde vastgoedportefeuille in ontwikkeling

Deze categorie omvat alle eigendommen van INCLUSIO en haar dochterondernemingen die in aanbouw zijn of op een vergunning wachten. Deze eigendommen zullen inkomsten opleveren bij de voorlopige oplevering van de werkzaamheden, die naar verwachting tussen 2021 en 2023 zal plaatsvinden.

Deze 9 gebouwen, met een totale verhuurbare oppervlakte van 15.039 m², bestaan uit 148 betaalbare wooneenheden en 20 wooneenheden voor personen met een beperking.

Voor deze categorie wordt de totale investeringskost geraamd op 26,2 MEUR.

Op 30 juni 2021 werd reeds 13,7 MEUR geïnvesteerd in deze projecten en INCLUSIO dient nog ongeveer 12,5 MEUR te investeren om al deze projecten af te ronden.

Eenmaal in exploitatie zullen de projecten in deze categorie naar schatting 1,15 MEUR bruto-huurinkomsten per jaar opleveren.

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement voor de projecten in ontwikkeling is 4,4%.

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

Van de projecten in ontwikkeling op 30 juni 2021, zijn de twee belangrijkste projecten de volgende (in afnemende volgorde) :

- « **B021 Antares** » in Sint-Lambrechts-Woluwe : het gaat om de omvorming voor eigen rekening van een oud kantoorgebouw tot 79 wooneenheden en een gemeenschappelijke wasserij. Het project heeft tevens twee ondergrondse parkeerniveaus met veel fietsrekken en 131 parkeerplaatsen. De bouwvergunning werd afgeleverd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in april 2020. De algemene aannemersovereenkomst werd ondertekend in juni 2020 en de werken werden opleverd in juli 2021. Sinds 1 augustus 2021 werd het gebouw volledig in beheer gegeven aan het SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe voor een termijn van 27 jaar.
- « **V027 Borgerstein** » in Sint-Katelijne-Waver : het gaat om een nieuw aangekocht bouwproject “sleutel op de deur” met 23 woningen en 19 parkeerplaatsen. De werken zijn in juni 2021 begonnen en lopen nog door. De voorlopige oplevering is gepland voor december 2022. De woningen zullen voor een periode van 15 jaar worden verhuurd aan een SVK.

Geen enkel actief in ontwikkeling bedraagt meer dan 6 % van de som van de vastgoedbeleggingen (op basis van de reële waarde).

1.4. Belangrijke wijzigingen van de portefeuille en van de projecten in ontwikkeling na 30 juni 2021

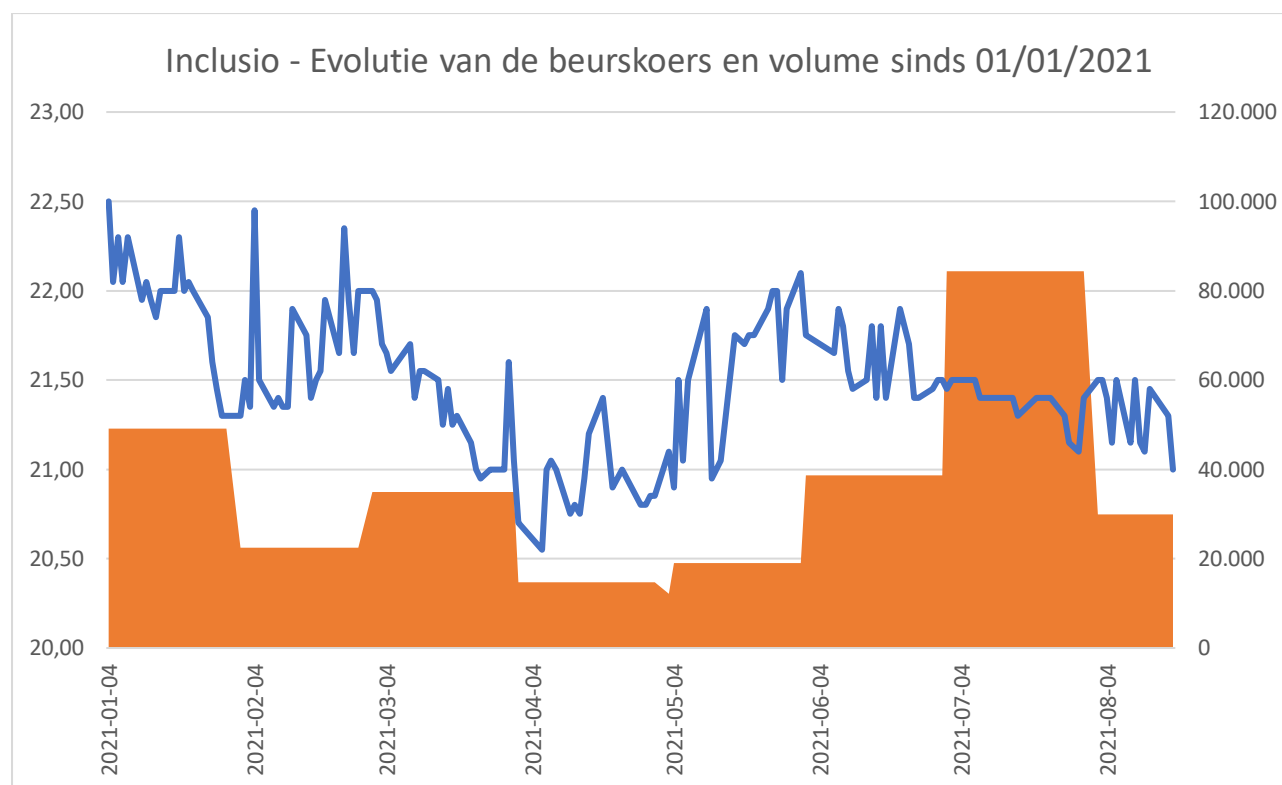
Tussen 30 juni 2021 en de datum van publicatie van dit halfjaarlijks verslag zullen er belangrijke wijzigingen zijn in de vastgoedportefeuille en in de pipeline van projecten :

- Project « **Auflette** » in Cuesmes (Bergen) : voorlopige oplevering van de laatste fase (15 wooneenheden) in september 2021 en het in beheer geven van fase 4 aan het SVK van Bergen vanaf het vierde trimester 2021;
- Project « **Antares** » in Sint-Lambrechts-Woluwe : voorlopige oplevering in juli 2021 en het in beheer geven aan het SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe vanaf 1 augustus 2021;

2. Inclusio op de beurs

Sinds begin 2021 is de koers van het aandeel gestegen van 22,25 EUR naar 21,5 EUR op 30 juni 2021. De gemiddelde prijs bedroeg 21,64 EUR per aandeel, vergeleken met een uitgifteprijs van 21,40 EUR.

Periode van 01/01/2021 tot 30/06/2021				
Gemiddelde prijs (in EUR)	Maximumprijs (in EUR)	Minimumprijs (in EUR)	Totaal volume voor het halfjaar (#)	Gemiddeld maandelijks volume (#)
21,64	22,95	20,55	297.316	49.553



INCLUSIO heeft op 25 juni 2021 twee kapitaalverhogingen door inbreng in natura gerealiseerd. Deze inbrengen hebben geleid tot de creatie van 240.789 nieuwe aandelen met rechten vanaf 1 januari 2021, waardoor het totaal aantal aandelen in omloop van 7.187.558 naar 7.428.347 is gestegen. De transacties werden uitgevoerd tegen een eenheidsprijs per aandeel van 21,40 EUR, identiek aan de IPO-prijs.

Aandeelhouderschap

Situatie op 30/06/2021	Totaal	%
Integrale	1.065.160	14,34%
Belgische Staat - Société Fédérale de Participations et d'Investissement	1.111.034	14,96%
- FIF-FSI nv	618.315	8,32%
- Belfius Insurance nv	399.261	5,37%
- Capline nv	93.458	1,26%
FMR Invest LLC	292.861	3,94%
Gedematerialiseerde aandelen (<3%)	3.620.351	48,74%
Aandelen op naam (<3%)	1.338.941	18,02%
Totaal aantal aandelen in omloop	7.428.347	100%

3. Vooruitzichten

Na de recente verwervingen in Doornik en Péronnes en de opleveringsplanning van haar belangrijkste projecten, verwacht INCLUSIO een omzet van bijna 7 MEUR in 2021 (tegenover 4,6 MEUR in 2020).

Op basis van de huidige beschikbare informatie en bij het uitblijven van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, bevestigt de Raad van Bestuur de prognose van een dividenduitkering van 44 eurocent per aandeel, ondanks het verwaterend effect van de in juni 2021 doorgevoerde kapitaalsverhogingen ten gevolge van de bovenvermelde inbrengen in natura.

4. Tussentijdse geconsolideerde jaarrekening op 30/06/2021

Balans

In EUR	Toelich -ting	30/06/2021	31/12/2020
I Vaste activa		190.096.228	151.370.428
I B Immateriële vaste activa		71.669	83.300
I C Vastgoedbeleggingen	3	188.560.063	150.766.582
I C. a. Gebouwen beschikbaar voor verhuur	3	174.857.624	129.244.698
I C. b. Projecten in ontwikkeling	3	13.702.439	21.521.885
I D Andere materiële vaste activa		18.654	19.341
I E Financiële vaste activa	5	248.252	49.456
I I. Investerings in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		1.197.590	451.474
II Vlottende activa		1.834.294	11.902.876
II D Handelsvorderingen		170.020	96.873
II E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		280.948	250.016
II F Geldmiddelen en kasequivalenten		1.000.594	11.059.315
II G Overlopende rekeningen		382.731	496.672
TOTAAL ACTIVA		191.930.521	163.273.304
EIGEN VERMOGEN		157.655.431	147.966.767
A Kapitaal		142.916.788	139.077.347
B Uitgiftepremies		8.750.150	8.381.743
C Reserves		1.452.713	474.128
D Nettoresultaat van het boekjaar		4.535.780	33.549
VERPLICHTINGEN		34.275.091	15.306.537
I Langlopende verplichtingen		27.392.501	10.221.779
I B Langlopende financiële schulden	5	27.335.080	10.000.000
I C Andere langlopende financiële schulden	5	57.421	221.779
II Kortlopende verplichtingen		6.882.589	5.084.758
II B Kortlopende financiële schulden	5	497.607	154.696
II D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		6.242.475	4.871.730
II F Overlopende rekeningen		142.508	58.332
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		191.930.521	163.273.304
Aantal aandelen op het einde van de periode		7.428.347	7.187.558
Nettowaarde per aandeel		21,22	20,59
Schuldratio GVV		34.075.162	15.026.426
Percentage schuldratio GVV		17,77%	9,20%

Geconsolideerde jaarrekening van het totaalresultaat

In EUR	Toelichting	30/06/2021	30/06/2020
I Huuropbrengsten		2.970.318	2.023.812
III Met verhuur verbonden kosten		11.692	-2.547
NETTOHUURRESULTAAT		2.982.010	2.021.265
IV Recuperatie van vastgoedkosten		1.253	
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder		191.859	147.495
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-374.098	-305.034
VASTGOEDRESULTAAT		2.801.024	1.863.727
IX Technische kosten		-95.876	-63.126
X Commerciële kosten		-7.792	-1.081
XI Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen		-782	-308
XII Beheerskosten vastgoed		-120.829	-59.169
XIII Andere vastgoedkosten		0	0
VASTGOEDKOSTEN		-225.279	-123.684
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		2.575.745	1.740.042
XIV Algemene kosten van de Vennootschap		-970.945	-1.002.514
XV Andere operationele opbrengsten en kosten		409	74.502
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		1.605.209	812.031
XVI Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		19.840	
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3	2.240.690	958.004
XIX Ander resultaat op de portefeuille		-189.057	
OPERATIONEEL RESULTAAT		3.676.681	1.770.035
XX Financiële inkomsten		360	2.250
XXI Netto interestkosten		-30.264	-12.228
XXII Andere financiële kosten		0	-2.823
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	350.790	-133.040
FINANCIEEL RESULTAAT		319.303	-145.842
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		566.514	-1.421
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		4.562.498	1.622.772
XXV Vennootschapsbelasting		12.434	1.484.222
XXVI Exit Taks		-39.153	-245.760
BELASTINGEN		-26.719	1.238.463
NETTORESULTAAT		4.535.780	2.861.235
Andere elementen van het totaalresultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		4.535.780	2.861.235
Nettoresultaat per aandeel		0,61	0,66
Nettoresultaat van de kernactiviteiten		1.547.003	2.036.271
Uitkeerbaar resultaat		1.555.150	2.038.818
Gemiddeld aantal aandelen		7.428.347	4.329.615
Uitkeerbaar resultaat per aandeel		0,21	0,47

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening van de financiële situatie op 30 juni 2021

Balans

De Vennootschap heeft haar vastgoedportefeuille verder uitgebreid van 150,8 MEUR eind 2020 tot meer dan 188,6 MEUR op 30 juni 2021. Details van de onroerendgoedtransacties zijn hierboven vermeld in hoofdstuk 1.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn aanzienlijk toegenomen in vergelijking met 31 december 2020, van 129,2 MEUR naar 174,9 MEUR. De ontwikkelingsprojecten daalden van 21,5 MEUR naar 13,7 MEUR als gevolg van de ingebruikname van de gebouwen B016 Paviljoen 7-9, V005 Broedershof, V024 Dendermonde en fase 3 van het gebouw W003 Auflette, niettegenstaande de voortzetting van andere bouwwerken en de verwerving van drie nieuwe ontwikkelingsprojecten.

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

De deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures in het bezit van INCLUSIO zijn de NV MIDDELWEG ALBERT (26%) en de nv GENTBRUGGE KERKSTRAAT LAND (26%).

Belastingvorderingen en andere vlottende activa bedragen 0,3 MEUR en komen hoofdzakelijk overeen met terug te vorderen belastingen en vooruitbetalingen op nog af te ronden verwervingen.

Het balanstotaal bedraagt derhalve 191,9 MEUR.

Afgezien van het hieronder toegelichte nettoresultaat van het jaar en de bestemming van het resultaat van 2020, is het eigen vermogen ten opzichte van de situatie op 31 december 2020 gewijzigd als gevolg van de op 25 juni 2021 verrichte inbrengen in natura zoals beschreven in hoofdstuk 1. Op 30 juni 2021 belopen zij 157,7 MEUR. Rekening houdend met de 7.428.347 aandelen in omloop op 30 juni 2021, bedraagt de netto-inventariswaarde per aandeel 21,22 EUR. De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 31 december 2020 20,59 EUR en steeg derhalve met 3,1%.

De toename van de portefeuille werd gefinancierd door gebruik te maken van bestaande kredietlijnen. Op een totaal van 80 MEUR aan open kredietlijnen, heeft INCLUSIO 26 MEUR opgenomen per 30 juni 2021. Het saldo van 1,3 MEUR komt overeen met verschillende open kredietlijnen in de dochteronderneming SOCIÉTÉ D'HABITATIONS DE TOURNAI.

De financiële schulden op korte termijn hebben betrekking op het aflopende deel van een lening in de dochteronderneming SOCIÉTÉ D'HABITATIONS DE TOURNAI, ontvangen huurwaarborgen en te betalen saldi bij de verwerving van participaties. De handelsschulden stegen en bedragen 6,2 MEUR.

Zij bestaan hoofdzakelijk uit handelsschulden ten belope van 3,5 MEUR (voornamelijk uit facturen ontvangen in verband met de vooruitgang van de werken), belastingschulden ten belope van 0,9 MEUR en te betalen exit taks op dochterondernemingen ten belope van 1,9 MEUR.

De schuldgraad stijgt derhalve van 9,2% eind 2020 naar 17,77% op 30 juni 2021.

Resultatenrekening

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

De huurprijzen omvatten de onroerende voorheffingen en belastingen, maar ook de gemeenschappelijke kosten van bepaalde gebouwen, die tijdelijk door INCLUSIO worden beheerd (elektriciteit, verwarming, lift, verzekering, enz.). Bovendien komt de inning van de huurlasten overeen met de doorfacturering aan bepaalde huurders van onroerende voorheffingen en belastingen, de van de bewoners ontvangen lastenprovisies en de daarop betrekking hebbende jaarlijkse afrekeningen van de lasten. Na verrekening en recuperatie van deze kosten bedraagt het vastgoedresultaat 2,8 MEUR tegenover 1,9 MEUR op 30 juni 2020.

De vastgoedkosten bestaan voornamelijk uit technische kosten (0,1 MEUR) en externe en interne kosten voor vastgoedbeheer (0,1 MEUR); het vastgoedexploitatie resultaat bedraagt 2,6 MEUR, wat resulteert in een vastgoedexploitatie marge van 86,38%, vergelijkbaar met het niveau op 30 juni 2020, namelijk 86,0%.

De algemene kosten worden onderverdeeld in vier afzonderlijke categorieën:

- human resources en aanverwante kosten: deze post omvat de kosten van het managementteam (CEO, CFO en COO), het personeel, personeelsvoordelen zoals bedrijfsauto's, maaltijdcheques, groepsverzekering, hospitalisatieverzekering, representatiekosten, maar ook de kosten van het sociaal secretariaat, opleidingen en seminars, lidgelden van beroepsgroepen. Deze post bedraagt 389.525 EUR op 30 juni 2021 tegen 572.770 EUR op 30 juni 2020.
- kosten in verband met kantoorruimte en infrastructuur nodig voor de werking van de Vennootschap: deze post omvat de huur en de kosten in verband met de kantoren gelegen aan de Hermann-Debrouxlaan 40 te 1160 Oudergem, de eraan verbonden verzekeringen, de inrichting van deze kantoren, het meubilair en de kantoorbenodigdheden. Het omvat ook alle kosten in verband met IT, of het nu gaat om hardware, software of telefonie. Deze kosten bedragen 83.252 EUR.
- kosten van externe dienstverleners hebben betrekking op de diensten die worden verleend door de adviseurs van de Vennootschap, business introducers, de Commissaris en de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Zij bedragen EUR 162.737 per 30 juni 2021.

- corporate kosten omvatten honoraria van bestuurders, verzekering van bestuurders, uitgave- en vertaalkosten van het jaarverslag en de persberichten, bijdragen aan de FSMA, Euroclear, Euronext. Zij belopen 335.431 EUR.

Rekening houdend met de algemene kosten en andere bedrijfsopbrengsten en- kosten, bedraagt het bedrijfsresultaat vóór het resultaat op de portefeuille 1,6 MEUR.

In maart 2021 heeft INCLUSIO twee parkeerplaatsen verkocht in het gebouw “DOMAINE DES ETANGS”, wat resulteerde in een meerwaarde van 19.840 EUR.

De ongerealiseerde winsten en verliezen die op basis van de waardering van de onafhankelijke deskundige worden opgenomen, geven een waardestijging van de portefeuille van 2,2 MEUR. De overige resultaten op de portefeuille hebben betrekking op de wijziging van de uitgestelde belastingverplichting op de aangehouden deelnemingen.

Het financiële resultaat bestaat uit financiële lasten op de bankkredieten en de lopende afdekkingsinstrumenten, maar eveneens op de variatie in de reële waarde van de afgesloten financieringsmiddelen en toegelicht in Bijlage 4 (puur latente variatie).

Rekening houdend met het aandeel in het resultaat van de joint ventures, met de vennootschapsbelasting en de Exit Tax op het filiaal CATALCO, waarvan de fusie zal doorgaan op 31 augustus 2021, bedraagt het nettoresultaat op 30 juni 2021 4,5 MEUR, tegenover 2,9 MEUR op 30 juni 2020. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt derhalve 0,61 EUR en houdt rekening met een toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen tot 7.428.347.

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

In €	Kapitaal		Uitgifte- premies	Reserves		Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL eigen vermogen
	Geplaatst kapitaal	Kosten kapitaals- verhoging		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van dekkingsinstrumenten				
Eigen vermogen op 31/12/2019	86.592.300	-1.952.510	4.380.623	204.214			-235.680	403.843	89.392.790
Toewijzing van het resultaat 2019				319.904			83.939	-403.843	0
Resultaat van het boekjaar 2020								2.861.235	2.861.235
Saldo op 30/06/2020	86.592.300	-1.952.510	4.380.623	524.118	0	0	-151.742	2.861.235	92.254.025
Eigen vermogen op 31/12/2020	143.751.160	-4.673.813	8.381.743	524.118	0	101.751	-151.741	33.548	147.966.766
Toewijzing van het resultaat 2020				226.275	-221.779		29.053	-33.548	0
Kapitaalvermindering	-945.037						945.037		0
Inbrengen in natura	4.784.477		368.407						5.152.885
Resultaat van het boekjaar 2021								4.535.780	4.535.780
Saldo op 30/06/2021	147.590.601	-4.673.813	8.750.150	750.393	-221.779	101.751	822.348	4.535.780	157.655.431

Op 11 juni 2021 werd een Buitengewone Algemene Vergadering gehouden met als doel de overgedragen verliezen ten belope van 945.037 EUR in mindering te brengen van het geplaatste kapitaal. De inbrengen in natura hebben betrekking op het gebouw “Péronnes”, alsook op een bepaald aantal aandelen van de NV SOCIÉTÉ D'HABITATIONS DE TOURNAI. Deze operaties werden uitgevoerd op 25 juni 2021 en hebben geleid tot de creatie van 240.789 nieuwe aandelen met dividendrechten vanaf 1 januari 2021. In de loop van het eerste semester is de dochteronderneming EURO-PROJECT NV gefuseerd met INCLUSIO NV.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht - In EUR	Toelichting	30/06/2021	30/06/2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de période		11.059.315	2.770.584
1. Operationele activiteiten		1.212.218	1.405.363
Resultaat van het boekjaar voor belastingen en interesten		4.593.986	1.768.614
Resultaat van het boekjaar		4.535.780	2.861.235
Financiële inkomsten		-360	-2.250
Netto interestkosten		30.264	12.228
Andere financiële kosten		1.583	135.863
Belastingen		26.719	-1.238.463
Aanpassingen voor transacties zonder kaseffecten		-3.141.693	-943.077
Afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa		16.301	13.507
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-2.240.690	-958.004
Variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten		-350.790	
Wijziging in de waarde van investeringen volgens "equity"-methode		-566.514	1.421
Wijzigingen in werkkapitaal		-192.252	478.878
Verloop van activa			
Kortlopende financiële activa		0	31.434
Handelsvorderingen		-73.148	188.820
Andere vlottende activa		-34.857	-330.893
Overlopende rekeningen		113.942	104.798
Verloop van verplichtingen			
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	-3.794
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-282.365	615.553
Andere kortlopende verplichtingen		0	-600
Overlopende rekeningen		84.176	-126.439
Andere elementen van de operationele activiteiten		-47.823	100.947
(Betaalde)/ontvangen belastingen		-17.919	110.926
Betaalde interesten		-30.264	-12.228
Ontvangen interesten		360	2.250
2. Investeringsactiviteiten		-29.158.318	-27.949.131
Vastgoedbeleggingen – Geactiveerde investeringen	3	-1.044.239	-402.373
Vastgoedbeleggingen – Nieuwe verwervingen	3	-2.654.003	-1.336.183
Desinvestering	3	20.160	
Ontwikkelingsprojecten	3	-7.839.689	-9.152.459
Andere immateriële activa		0	-5.142
Andere materiële vaste activa		-3.982	-5.136
Andere langlopende financiële activa		0	13.068
Investeringen in geassocieerde vennootschappen		-402.664	
Overname van dochterondernemingen	3	-17.233.900	-17.060.905
3. Financieringsactiviteiten		17.887.379	25.507.545
Mutaties van de financiële verplichtingen en schulden		209.388	133.040
Afname (-) van de financiële schulden		-10.000.000	25.500.000
Toename (+) van de financiële schulden		26.000.000	
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		1.677.991	-125.495
Totale kasstroom van het boekjaar		-10.058.720	-1.036.223
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van het boekjaar		1.000.594	1.734.360

5. Toelichtingen op de tussentijdse jaarrekening

Toelichting 1 : Algemene informatie

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

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

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

De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de Raad van Bestuur van 31 augustus 2021.

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

Toelichting 2 : Voornaamste grondslagen voor financiële verslaggeving volgens IFRS

Toelichting 2.1 Waarderingsgrondslag

De geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 6 maanden die werd afgesloten op 30 juni 2021. De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld volgens het statuut van GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) en in overeenstemming met de standaard IAS 34.

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

De verslaggevingsregels zijn consistent toegepast met de grondslagen voor financiële verslaggeving die in de geconsolideerde jaarrekening voor de periode eindigend op 31 december 2020 zijn vermeld. Voor een overzicht van de toegepaste grondslagen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening 2020.

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

Impact van Covid-19

INCLUSIO volgt een “Business to Business” strategie en de meerderheid van haar vastgoedportefeuille wordt via langetermijnhuurcontracten verhuurd aan publieke uitbaters of ondersteund door overheidsinstanties (SVK's, gemeenten, Belgische Rode Kruis). Covid-19 heeft derhalve tot dusver geen gevolgen gehad voor de inning van de huurgelden, behalve voor twee huurders die bedrijfsruimten huren en deze in de horecasector uitbaten.

Voor de projecten in ontwikkeling hebben de toekomstige huurders hun verbintenis reeds bevestigd en verwacht INCLUSIO geen financiële schade als gevolg van de huidige pandemie.

Niettemin kunnen sommige lopende ontwikkelingsprojecten vertraging oplopen, deels als gevolg van de gezondheidscrisis, waardoor de start van de werken en de inning van de huur door INCLUSIO enige tijd op zich kunnen laten wachten.

De vastgoeddeskundige, die de portefeuille op 30 juni 2021 heeft geschat, uitte in zijn verslag geen enkele onzekerheid en bevestigde de zeer goede prestatie van de residentiële vastgoedmarkt, een sector waarin INCLUSIO voor het overgrote deel actief is.

Nieuwe standaarden

De volgende nieuwe standaarden en wijzigingen in bestaande standaarden zijn uitgevaardigd en zijn voor het eerst verplicht van toepassing op jaarrekeningen die aanvangen op of na 1 januari 2021:

- Wijzigingen in IFRS 9 en IFRS 7 - *Hervorming van de referentierentevoet, fase 2*: De wijzigingen hebben betrekking op kwesties die van invloed zijn op de financiële verslaggeving in de periode voordat een bestaande referentierentevoet wordt vervangen door een andere rentevoet, en behandelen de implicaties voor specifieke vereisten inzake de administratieve verwerking van afdekkingstransacties.
- Wijzigingen in IFRS 16 - *Huurverlagingen in verband met COVID-19*: Indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan, zouden de wijzigingen toestaan om, om praktische redenen, niet te beoordelen of bepaalde huurverlagingen in verband met COVID-19 wijzigingen van de huurovereenkomst zijn. In plaats daarvan zouden huurders die deze vereenvoudiging toepassen, deze huurverlagingen boeken alsof het geen wijzigingen van de huurovereenkomst betrof.

De wijzigingen aan de hierboven vermelde normen hadden geen invloed op de geconsolideerde financiële rekeningen.

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op bestaande standaarden en jaarlijkse verbeteringscycli zijn uitgevaardigd en zijn voor het eerst verplicht van toepassing op verslagperiodes die op of na 1 januari 2022 aanvangen en zijn niet vervroegd toegepast. Die welke het meest relevant kunnen zijn voor de geconsolideerde jaarrekening van INCLUSIO worden hieronder uiteengezet.

- Wijzigingen aan IFRS 16 - *Huurvermindering met betrekking tot COVID-19 na 30 juni 2020* (toepasbaar voor het boekjaar vanaf 1 april 2021, maar nog niet goedgekeurd op EU-niveau): Mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan, zouden de wijzigingen huurders de mogelijkheid bieden om, om praktische redenen, niet te beoordelen of bepaalde met COVID-19 verband houdende huurverlagingen wijzigingen van de huurovereenkomst zijn. In plaats daarvan zouden huurders die deze vereenvoudiging toepassen, deze huurverminderingen tellen alsof het geen huurwijzigingen betrof.
- Wijzigingen in IAS 1 - *Classificatie van verplichtingen als kortlopend en langlopend* (toepasbaar voor het boekjaar vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau): De wijzigingen voorzien in een meer algemene benadering van de classificatie van verplichtingen overeenkomstig IAS 1, op basis van de contractuele regelingen die op de balansdatum van kracht zijn.
- Wijzigingen aan IAS 37 - *Verlieslatende contracten - Kosten voor de uitvoering van een contract* (van kracht voor het boekjaar dat begint op of na 1 januari 2022): De wijzigingen verduidelijken de kosten die een entiteit moet opnemen als uitvoeringskosten van een contract wanneer zij beoordeelt of een contract verlieslatend is.

INCLUSIO verwacht niet dat de eerste toepassing van de hierboven vermelde wijzigingen een materieel effect op de jaarrekeningen zal hebben.

Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

de bestemming van de reserves onder de rubriek “Reserves – Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed”.

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

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

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

- Voor alle investeringen met een beleggingswaarde boven 2.500.000 MEUR, corrigeert de Vennootschap de door de vastgoeddeskundige bepaalde waarde door ze te delen door (1+2,5%). Deze correctie werd bepaald op sectoraal niveau, op basis van een grote steekproef van transacties, en stemt overeen met de gemiddelde transactiekosten die daadwerkelijk in België werden betaald voor dergelijke transacties in de periode 2003-2005.
- Voor investeringen met een investeringswaarde van minder dan 2.500.000 MEUR corrigeert de deskundige de investeringswaarde door deze te delen door (1+12,5% of 1+10%), om rekening te houden met de registratierechten die van toepassing zijn in het Gewest waar het onroerend goed is gelegen.

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

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

Overname van bedrijven

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

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

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

Toelichting 3 : Vastgoedbeleggingen

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

In EUR	Vastgoedbelegging en beschikbaar voor verhuur	Project- ontwikkelingen	Totaal vastgoed- beleggingen
Saldo op 31-12-2019	65.512.677	29.032.683	97.545.360
Afgewerkt vastgoed in aanbouw	25.953.171	-25.953.171	-
Verwervingen	6.460.592	1.013.516	7.474.109
Investerings	764.392	17.092.261	17.856.653
Verwervingen via overname van vennootschappen	27.499.887		27.499.887
Aanpassingen (verliezen) van de reële waarde	53.978	173.417	227.396
Andere mutaties		163.178	163.178
Saldo van 31-12-2020	129.244.698	21.521.885	150.766.582
Afgewerkt vastgoed in aanbouw	15.629.434	-15.629.434	
Verwervingen	6.504.003	715.009	7.219.013
Investerings	1.044.239	7.124.680	8.168.918
Verwervingen via overname van bedrijven	20.185.020		20.185.020
Overdracht	-20.160		-20.160
Aanpassingen (verliezen) van de reële waarde	2.270.391	-29.701	2.240.690
Saldo op 30-06-2021	174.857.624	13.702.439	188.560.063

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

De bouwprojecten werden voortgezet. INCLUSIO heeft 6 projecten in aanbouw op 30 juni 2021:

In EUR	Reële waarde op 30/06/2021
B021 Antares	10.585.366
V023 Thomashuis Keerbergen	637.273
V026 Thomashuis Westmalle	660.909
V027 Borgerstein	333.636
V028 Nationale	528.182
W003 Auflette	957.073
TOTAAL	13.702.493

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

Verwervingen van vennootschappen

In EUR	Les Jardins de Fraipont	Société d'Habitations de Tournai	Totaal
Vastgoedbeleggingen	4.875.000	15.310.020	20.185.020
Andere vaste activa	1.750		1.750
Handelsvorderingen	25.556	2.756	28.312
Geldmiddelen en kasequivalenten	303.052	220.946	523.998
Voorzieningen	-1.250	-193.134	-194.384
Handelsschulden	-2.491.117		-2.491.117
Andere financiële schulden		-1.485.080	-1.485.080
Andere schulden	-2.558.300	-1.798.018	-4.356.318
Overlopende rekeningen	-14.937	-6.234	-21.171
Totaal overgenomen nettoactief	139.754	12.051.256	12.191.009
In EUR	Les Jardins de Fraipont	Société d'Habitations de Tournai	30/06/2021
Betaald in geldmiddelen	-139.754	-10.748.381	-10.888.134
Terugbetaling schulden	-5.049.417	-1.820.347	-6.869.764
Minus overgenomen geldmiddelen	303.052	220.946	523.998
Netto kasuitstroom uit investeringsactiviteiten	-4.886.119	-12.347.781	-17.233.900
Inbreng in natura		-1.302.875	-1.302.875

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

Toelichting 4 : Segmentinformatie

Geconsolideerde informatie – Segment (in EUR)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toegewezen	30/06/2021
I	Vaste activa	96.698.083	56.386.982	35.162.256	1.848.906	190.096.228
I C	Vastgoedbeleggingen	96.895.328	55.865.277	35.799.458		188.560.063
I C a	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	86.309.962	53.705.277	34.842.385		174.857.624
I C b	Projets de développement	10.585.366	2.160.000	957.073		13.702.439
II	Vlottende activa	6.081	-29.777	631	1.857.358	1.834.294
	TOTAAL ACTIVA	96.704.164	56.357.206	35.162.887	3.706.265	191.930.521
	Percent per segment	50,4%	29,4%	18,3%	1,9%	

Geconsolideerde informatie – Segment (in EUR)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toegewezen	31/12/2020
I	Vaste activa	88.868.421	51.228.891	10.529.301	743.814	151.370.428
I C	Vastgoedbeleggingen	89.008.390	51.228.891	10.529.301		150.766.582
I C a	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	75.470.829	47.027.982	6.745.886		129.244.698
I C b	Projets de développement	13.537.561	4.200.909	3.783.415		21.521.885
II	Vlottende activa	1.562.793	1.512.641	73.765	8.687.303	11.836.501
	TOTAAL ACTIVA	90.431.214	52.741.532	10.603.066	9.431.117	163.206.929
	Percent per segment	55,4%	32,3%	6,5%	5,7%	

Geconsolideerde resultatenrekening (in EUR)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe- gegeven	30/06/2021
I	Huuropbrengsten	1.776.444	929.204	264.670		2.970.318
III	Met verhuur verbonden kosten		11.692			11.692
	NETTO HUURRESULTAAT	1.776.444	940.896	264.670		2.982.010
IV	Recuperatie van huurlasten	700	553			1.253
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	136.270	55.589			191.859
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-171.311	-174.435	-28.352		-374.098
	VASTGOEDRESULTAAT	1.742.103	822.603	236.318		2.801.024
IX	Technische kosten	-26.899	-63.638	-5.339		-95.876
X	Commerciële kosten	-268	-7.524			-7.792
XI	Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-782				-782
XII	Beheerskosten vastgoed	-48.932			-71.897	-120.829
	VASTGOEDKOSTEN	-76.881	-71.163	-5.339	-71.897	-225.279
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	1.665.222	751.440	230.979	-71.897	2.575.745
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap				-970.945	-970.945
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten				409	409
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	1.665.222	751.440	230.979	-1.042.433	1.605.209
XVI	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	19.840				19.840
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.273.926	529.222	-562.458		2.240.690
XIX	Andere resultaten op de portefeuille	-12.652	-210.683	34.278		-189.057
	OPERATIONEEL RESULTAAT	3.946.336	1.069.979	-297.201	-1.042.433	3.676.681
XX	Financiële inkomsten				360	360
XXI	Netto interestkosten				-30.264	-30.264
XXII	Andere financiële kosten				-1.583	-1.583
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen				350.790	350.790
	FINANCIEEL RESULTAAT				319.303	319.303
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				566.514	566.514
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.946.336	1.069.979	-297.201	-156.615	4.562.498
XXV	Vennootschapsbelasting				12.434	12.434
XXVI	Exit Tax				-39.153	-39.153
	BELASTINGEN				-26.719	-26.719
	NETTORESULTAAT	3.946.336	1.069.979	-297.201	-183.334	4.535.780

Geconsolideerde resultatenrekening (in EUR)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe-gevoegd	30-06-2020
I	Huuropbrengsten	1.191.197	790.417	42.198		2.023.812
	NETTO HUURRESULTAAT	1.191.197	787.870	42.198		2.021.265
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	102.322	43.839	1.334		147.495
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-80.114	-220.146	-4.773		-305.034
	VASTGOEDRESULTAAT	1.213.405	611.563	38.760		1.863.727
IX	Technische kosten	-54.099	-4.288	-4.740		-63.126
X	Commerciële kosten	-1.081				-1.081
XI	Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-52	-256			-308
XII	Beheerskosten vastgoed	-21.478			-37.692	-59.169
	VASTGOEDKOSTEN	-76.710	-4.543	-4.740	-37.692	-123.684
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	1.136.695	607.019	34.020	-37.692	1.740.042
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap	-68.457	-17.927		-916.130	-1.002.514
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	63.738			10.764	74.502
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	1.131.977	589.092	34.020	-943.058	812.031
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	745.598	148.948	63.458		958.004
	OPERATIONEEL RESULTAAT	1.877.575	738.040	97.478	-943.058	1.770.035
XX	Financiële inkomsten				2.250	2.250
XXI	Netto interestkosten				-12.228	-12.228
XXII	Andere financiële kosten				-2.823	-2.823
	FINANCIEEL RESULTAAT				-145.842	-145.842
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.877.575	738.040	97.478	-1.090.321	1.622.772
XXV	Vennootschapsbelasting				1.484.222	1.484.222
XXVI	Exit taks				-245.760	-245.760
	BELASTINGEN				1.238.463	1.238.463
	NETTORESULTAAT	1.877.575	738.040	97.478	148.142	2.861.235

Toelichting 5: Financiële schulden

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

(In EUR)	Type van financiering	Maximaal bedrag	Bankschuld 30-06-2021	Bankschuld 30-06-2020	Vervaldag	Rentevoet
BNP Paribas Fortis	Revolving	15.000.000	-	-	30-09-2023	Euribor + marge
Triodos Bank	Revolving	15.000.000	-	-	1-02-2024	Euribor + marge
Belfius Bank	Revolving	12.500.000	1.000.000	-	31-12-2023	Euribor + marge
Belfius Bank	Revolving	12.500.000	-	-	31-12-2024	Euribor + marge
Caisse d'épargne HdF	Term loan	12.500.000	12.500.000	10.000.000	29-12-2025	Euribor + marge
Caisse d'épargne HdF	Term loan	12.500.000	12.500.000	-	28-12-2026	Euribor + marge
Totaal		80.000.000	26.000.000	10.000.000		
Investeringskredieten in het filiaal SHT		n.v.t.	1.447.580			Vaste rentevoet
		80.000.000	27.447.580	10.000.000		

Financiële schulden met een looptijd van meer dan een jaar zijn voor 27.335.080 EUR opgenomen onder financiële schulden op lange termijn, terwijl het deel dat in 2021 vervalt voor 112.500 EUR is opgenomen onder financiële schulden op korte termijn.

Bovendien heeft de Vennootschap verschillende rente-indekkingsinstrumenten afgesloten om de variabele rentevoet die in bepaalde kredietovereenkomsten is opgenomen, om te ruilen tegen een vaste rentevoet. Het gaat uitsluitend om contracten van het IRS-type (Interest Rate Swap), waarbij variabele rente wordt omgezet in vaste rente. Deze instrumenten worden niet onderworpen aan de afdekkingsboekhouding. Op 30 juni 2021 bedroeg het totale nominale bedrag van de IRS 40 MEUR. De reële waarde van deze IRS bedraagt 129.011 EUR, waarvan 186.432 EUR positieve reële waarde is opgenomen onder de financiële vaste activa en -57.421 EUR negatieve reële waarde is opgenomen onder de overige financiële vaste passiva. De variatie over het halfjaar is dus positief voor een bedrag van 350.790 EUR, opgenomen in de variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva.

(in EUR)	Type van indekking	Bedrag	Begin	Vervaldag	Fair Value 30/06/2021	Fair Value 31/12/2020
BNP Paribas Fortis	IRS flooré	7.500.000	21-05-2020	21-05-2026	-24.256	-54.283
BNP Paribas Fortis	IRS flooré	7.500.000	21-05-2020	21-05-2027	-22.256	-71.577
BNP Paribas Fortis	IRS flooré	10.000.000	21-05-2020	21-05-2028	-10.910	-106.739
Belfius Bank	IRS flooré	7.500.000	28-07-2020	29-01-2029	90.246	9.001
Belfius Bank	IRS flooré	7.500.000	28-07-2020	30-07-2029	96.186	1.819
Totaal		40.000.000			129.011	-221.779

Op 30 juni 2021 heeft INCLUSIO 40 MEUR aan indekkingen tegen 27,4 MEUR aan opgenomen krediet. Dit is een gevolg van de kapitaalsverhoging van half december 2020, waarbij de opgehaalde middelen werden gebruikt om de opnames van onze kredietlijnen tijdelijk terug te betalen. Gelet op de verbintenissen van de Vennootschap en de investeringen die de komende jaren zullen worden gedaan, zal INCLUSIO haar financieringsbehoeften opnemen op de bestaande kredietlijnen. Bijgevolg zullen de huidige indekkingen de Vennootschap in staat stellen zich te beschermen tegen een mogelijke stijging van de rentevoeten op de financiële markten. Kortom, de posities van de IRS zijn van niet speculatieve aard.

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

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

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

Overzicht op de balansdatum	Categorie	30/06/2021	31/12/2020
Financiële langlopende schulden			
<i>Afdekkingsinstrumenten</i>	<i>In reële waarde</i>	186.432	
<i>Vorderingen</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	2.425	49.456
<i>Lastenprovisie van mede-eigendommen</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	59.395	
Kortlopende financiële schulden			
<i>Vorderingen</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>		
Handelsvorderingen	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	170.020	30.498
Geldmiddelen en kasequivalenten	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	1.000.594	11.059.315
Totaal financiële activa		1.418.866	11.139.269
Langlopende financiële schulden			
<i>Bankschulden</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	27.335.080	10.000.000
Andere langlopende financiële verplichtingen			
<i>Afdekkingsinstrumenten</i>	<i>In reële waarde</i>	57.421	221.779
Kortlopende financiële schulden			
<i>Bankleningen</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	112.500	
<i>Huurwaarborgen</i>	<i>In reële waarde</i>	39.237	22.696
<i>Verwervingen van deelnemingen</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	251.754	132.000
<i>Lopende rekening</i>	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	94.116	
Handelsschulden	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	3.488.934	3.887.915
Huurdersschulden	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	45.946	120.988
Andere fiscale schulden	<i>Afgeschreven kostprijs</i>	853.218	862.827
Totaal financiële verplichtingen		32.766.453	15.248.205

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

Toelichting 6 : Schuldratio

De schuldratio, berekend in overeenstemming met het KB GVV, bedraagt 17,77% en is als volgt samengesteld :

(in EUR)	30-06-2021	31-12-2020
I B. Langlopende financiële schulden	27.335.080	10.000.000
II B. Kortlopende financiële schulden	497.607	154.696
II D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.242.475	4.871.730
II E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
Totaal schulden	34.075.162	15.026.426
Totaal activa aangepast voor indekkingsinstrumenten	191.744.089	163.273.304
Schuldratio	17,77%	9,20%

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

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

	% in bezit	Consolidatiewijze	Ondernemings-nummer
Catalco NV	100%	Integraal	0860.692.777
Immo Cognaux BV	100%	Integraal	0690.593.280
Les Jardins de Fraipont NV	100%	Integraal	0643.548.082
Société d'Habitations de Tournai	100%	Integraal	0405.859.678
Middelweg Albert NV	26%	Equity-methode	0666.408.509
Gentbrugge Kerkstraat Land	26%	Equity-methode	0542.901.377

Toelichting 8 : Transacties met verbonden partijen

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

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

Toelichting 9 : Gebeurtenissen die plaatshadden na 30 juni 2021

De verhuurovereenkomst voor het gebouw ANTARES (79 wooneenheden) met het Sociaal Verhuurkantoor van Sint-Lambrechts-Woluwe is ingegaan op 1 augustus 2021. Na een geleidelijke huurverhoging gedurende de eerste drie maanden, zal de contractuele huur van 45.000 EUR van toepassing zijn.

De dochteronderneming SOCIÉTÉ D'HABITATIONS DE TOURNAI kreeg haar erkenning als FIIS op 16 juli 2021.

Op 31 augustus 2021 werd een notariële akte ondertekend voor de opslorping door INCLUSIO van haar dochteronderneming CATALCO.

Toelichting 10 : Eigen vermogen

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

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

Uittreksel uit het verslag van de Commissaris over de rekeningen per 30 juni 2021

DELOITTE

Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor het semester afgesloten op 30 juni 2021

In het kader van ons mandaat van commissaris-revisor brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze tussentijdse geconsolideerde financiële informatie bestaat uit de verkorte geconsolideerde financiële positie per 30 juni 2021, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkorte geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is afgesloten, en de selectieve toelichtingen 1 tot en met 10.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

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

Het totaal van de in de verkorte geconsolideerde financiële staten vermelde activa bedraagt EUR 191.931 (000) en de geconsolideerde winst (aandeel van de Groep) voor de periode bedraagt EUR 4.536 (000).

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

Reikwijdte van de evaluatie

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

worden. Bijgevolg verstrekken wij geen controleverslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Conclusie

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

Ondertekend in Antwerpen.

De commissaris

DELOITTE BEDRIJFSREVISOREN BV

vertegenwoordigd door Ben VANDEWEYER

6. Agenda van de aandeelhouder

Onderwerp	Datum
Publicatie van de resultaten op 30 juni 2021	02/09/2021
Publicatie van de resultaten op 30 september 2021	18/11/2021
Publicatie van de jaarresultaten 2021	24/02/2022
Algemene vergadering	18/05/2022

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Marc BRISACK, CEO

T : +32 475 20 01 94

marc.brisack@inclusio.be

Jean-Luc COLSON, CFO

T : +32 475 32 35 74

Jean-luc.colson@inclusio.be

Over INCLUSIO

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

- **betaalbare huurwoningen** (op heden 980 eenheden)
- **opvang en huisvesting van personen met een beperking** (op heden 115 eenheden)
- **sociale infrastructuur** (scholen, kinderdagverblijven, opvangcentra voor asielzoekers, kantoren voor vzw's enz.) (op heden 4 eenheden).

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

Haar eigen vermogen, gecombineerd met de kredietlijnen, heeft INCLUSIO in staat gesteld een vastgoedportefeuille op te bouwen van **188 miljoen euro op 30 juni 2021**. De verwachte omzet voor 2021 bedraagt **7,0 miljoen euro**.

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