

## Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur m.b.t. de eerste 9 maanden van 2022

### Belangrijkste punten

- Zeer sterke stijging van de huuropbrengsten (€ 7,8 miljoen, een stijging van 61% ten opzichte van de huurinkomsten ontvangen in dezelfde periode van 2021)
- Dankzij haar grotendeels recente vastgoedportefeuille, die voldoet aan de hoogste energieprestatienormen, zal Inclusio meer dan 85% van haar huurprijzen kunnen blijven indexeren, ondanks de beperkingen die door de verschillende regionale overheden worden opgelegd
- De exploitatiemarge van de gebouwen ligt op 30 september 2022 boven de 90%
- De algemene kosten blijven onder controle, hoewel het team in september 2022 is versterkt met een extra Project Manager en Junior Property Manager
- Zeer hoge en stabiele bezettingsgraad van 99,8%
- Positieve variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen: + € 9,9 miljoen (ofwel 3,9%)
- Schuldratio van 29,8% op 30 september 2022
- NAV per aandeel van € 24,74 op 30 september 2022 (vs € 22,59 op 31 december 2021)
- Bevestiging van het streefcijfer van een brutodividend van tenminste 65 eurocent per aandeel voor het boekjaar 2022 (30% hoger dan het dividend van vorig jaar).

### Inhoudstafel

1.	Operationele activiteiten .....	2
2.	Financiële resultaten op 30 september 2022 .....	4
2.1.	Resultatenrekening .....	4
3.	Financiële structuur .....	7
4.	Sociaal fonds INCLUSIO .....	7
5.	Liquidity Provider contract.....	7
6.	Vooruitzichten.....	8
7.	Agenda van de aandeelhouder .....	8

## 1. Operationele activiteiten

- Het belangrijkste deel van Inclusio's vastgoedportefeuille is geïnvesteerd in de sector van betaalbare huurwoningen, die ongeveer 80% van de waarde van deze vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. Op 30 september 2022 beschikt Inclusio over 1.063 woningen, die hoofdzakelijk worden verhuurd aan sociale verhuurkantoren (SVK).
- In het derde kwartaal werden de bouwwerken aan het project Borgerstein voltooid en in oktober werden 23 nieuwe betaalbare huurappartementen ter beschikking gesteld van het SVK Onderdak.



Meer dan 50% van de vastgoedportefeuille is minder dan 5 jaar oud. Dit betekent dat Inclusio een duurzame vastgoedportefeuille heeft met een energiestatistiek die boven het gemiddelde van de Belgische residentiële markt ligt. Ondanks de maatregelen van de verschillende regionale overheden kan meer dan 85% van de huurinkomsten volledig worden geïndexeerd en zal slechts 9,3% van de huurprijzen (voornamelijk in Doornik) in 2023 niet worden geïndexeerd.

- Voor wat de projectontwikkelingen betreft, werd Inclusio in september 2022 eigenaar van een vennootschap die 33 nieuwe appartementen bouwt in de stad Moeskroen. De oplevering van deze appartementen is gepland voor het tweede kwartaal van 2023.



- In de categorie gebouwen voor personen met een beperking, hebben de werken aan het tweede Thomashuis in Keerbergen enige vertraging opgelopen, maar het gebouw zal vanaf de eerste helft van 2023 plaats kunnen bieden aan tien bewoners, terwijl de werken aan het derde Thomashuis in Westmalle zijn begonnen.
- Ten slotte in de categorie "sociale infrastructuur", werkt Inclusio momenteel samen met het Rode Kruis aan een renovatieprogramma voor het opvangcentrum van Nonceveux, dat begin dit jaar is aangekocht en waar 200 asielzoekers zijn ondergebracht.

## 2. Financiële resultaten op 30 september 2022

### 2.1. Resultatenrekening

In €	30/09/2022	30/09/2021
Huuropbrengsten	7.818.833	4.853.537
Kosten m.b.t. verhuurde gebouwen	-21.108	-9.764
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>7.797.725</b>	<b>4.863.301</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen	447.594	258.763
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder	-632.279	-462.343
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>7.613.041</b>	<b>4.659.721</b>
Technische en commerciële kosten	-315.761	-154.484
Beheerkosten vastgoed	-253.488	-191.536
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>7.043.792</b>	<b>4.313.701</b>
Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele kosten	-1.698.623	-1.479.975
<b>OPERATIONELE RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>5.301.484</b>	<b>2.833.727</b>
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	19.840
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.924.052	6.304.919
Ander resultaat op de portefeuille	86.897	-183.385
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>15.312.432</b>	<b>8.975.101</b>
Financieel resultaat exclusief variatie in de reële waarde	-567.477	-153.163
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.962.178	399.611
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	71.302	566.514
Vennootschapsbelasting & Exit Tax	-83.062	2.109
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>19.695.373</b>	<b>9.790.172</b>
<b>UITKEERBAAR RESULTAAT</b>	<b>4.712.005</b>	<b>2.692.748</b>
<b>per aandeel</b>	<b>0,63</b>	<b>0,36</b>

### Analyse van de resultaten

De cijfers voor het derde kwartaal van het boekjaar 2022 bevestigen de aanzienlijke groei die de Inclusio-portefeuille heeft gekend. De huurinkomsten zijn met 61% gestegen in vergelijking met 30 september 2021 en, met een hoger dan verwachte inflatie, zal deze tendens naar verwachting in de komende maanden verder toenemen naarmate de jaarlijkse indexering van de huurcontracten met de bewoners plaatsvindt.

De vastgoedkosten bedragen € 569.000 en vertegenwoordigen 7,3% van de huurinkomsten. Zij omvatten de technische kosten en de kosten voor vastgoedbeheer (d.w.z. het bedrag dat aan de sociale verhuurkantoren wordt betaald in het kader van hun beheersmandaat en de bezoldiging van de twee property managers van Inclusio).

Het operationeel resultaat van de gebouwen bedraagt € 7.044.000 (hetzij een stijging van 63% ten opzichte van 2021) en een operationele marge (vóór overheadkosten) van 90% die wordt gehandhaafd.

De algemene kosten bedroegen € 1.699.000. De stijging ten opzichte van het voorgaande jaar is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de uitbreiding van het personeelsbestand.

Het bedrijfsresultaat vóór het resultaat op de portefeuille steeg met 87% tot € 5.301.000.

De vastgoedportefeuille van Inclusio heeft een positieve variatie in de reële waarde van € 9.924.000, voornamelijk als gevolg van de stijging van de huurprijzen na hun indexering.

Op 30 september 2022 bedroeg het bruto vastgoedrendement 4,52% op de gehele vastgoedportefeuille in exploitatie.

De nettorentelasten exclusief wijzigingen in de reële waarde van dekkingsinstrumenten bedroegen € 567.000.

Er werd ook een aanzienlijke latente meerwaarde geboekt op de reële waarde van de financiële activa en passiva omdat de waargenomen stijging van de marktrentevoeten leidde tot een stijging van de waarde van de door Inclusio aangegane dekkingsinstrumenten.

Het nettoresultaat op 30 september 2022 komt zo op € 19.695.000, wat meer dan het dubbele is van het resultaat dat werd opgetekend in het eerste kwartaal van het boekjaar 2021. Het uitkeerbaar resultaat bedraagt € 4.712.000 of € 0,63 per aandeel, tegen € 2.693.000 of € 0,36 per aandeel op 30 september 2021.

**2.2 Jaarrekening**

In €	30/09/2022	30/09/2021
<b>I Vaste activa</b>	<b>257.214.473</b>	<b>198.809.349</b>
I B. Immateriële vaste activa	35.347	55.391
I C. Vastgoedbeleggingen	250.758.065	197.227.568
<i>I C. a. Gebouwen beschikbaar voor verhuur</i>	<i>234.136.389</i>	<i>194.698.787</i>
<i>I C. b. Projectontwikkelingen</i>	<i>16.621.677</i>	<i>2.528.780</i>
I D. Andere immateriële vaste activa	102.884	55.849
I E. Financiële vaste activa	5.662.386	272.951
I I. Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	655.790	1.197.590
<b>II Vlottende activa</b>	<b>2.282.851</b>	<b>2.168.232</b>
II D. Handelsvorderingen	179.335	202.256
II E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	896.673	284.541
II F. Geldmiddelen en kasequivalenten	713.832	1.315.577
II G. Overlopende rekeningen	493.012	365.859
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>259.497.324</b>	<b>200.977.581</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>183.752.460</b>	<b>162.909.823</b>
A Kapitaal	142.916.788	142.916.788
B Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C Reserves	12.390.149	1.452.713
D Nettoresultaat van het boekjaar	19.695.383	9.790.172
<b>PASSIVA</b>	<b>75.744.864</b>	<b>38.067.758</b>
<b>I Langlopende verplichtingen</b>	<b>56.107.102</b>	<b>32.917.268</b>
I B Langlopende financiële schulden	56.109.163	32.883.969
I C Andere langlopende financiële schulden	0	33.299
<b>II Kortlopende verplichtingen</b>	<b>19.637.762</b>	<b>5.150.490</b>
II B Kortlopende financiële schulden	15.279.166	423.867
II C Andere kortlopende financiële schulden	244.114	0
II D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.994.035	4.609.101
II E Overige kortlopende schulden	120.447	117.521
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>259.497.324</b>	<b>200.977.581</b>
Aantal aandelen	7.428.347	7.428.347
NAV	24,74	21,93
Schulden GVV	75.626.478	37.916.938
Schuldratio (KB GVV) <sup>1</sup>	29,78%	18,89%

<sup>1</sup> Deze schuldratio is berekend overeenkomstig het KB GVV.

### **Eigen vermogen en nettowaarde**

Het eigen vermogen bedroeg op 30 september 2022 € 184 miljoen. De nettowaarde per aandeel (totaal eigen vermogen/aantal aandelen) bedraagt derhalve € 24,74, een stijging met 9,53% ten opzichte van 31 december 2021 en met 12,79% ten opzichte van 30 september 2021.

Als de nettowaarde per aandeel wordt vergeleken met de beurskoers op 30 september 2022 (€ 15,65), heeft het Inclusio-aandeel op die datum een waardevermindering van 37%.

### **3. Financiële structuur**

Inclusio heeft een sterke balansstructuur met een schuldratio die nog altijd slechts 29,8% bedraagt op 30 september 2022 (vergeleken met 24,3% op 31 december 2021).

Om haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden, heeft Inclusio in het derde kwartaal ook nieuwe kredietlijnen afgesloten voor een totaalbedrag van € 35 miljoen, en tegelijkertijd haar groep van kredietinstellingen vergroot.

Op 30 september 2022 had Inclusio nog € 47,2 miljoen opnemingscapaciteit (van de € 115 miljoen aan bevestigde lijnen). De groeicapaciteit bedraagt ongeveer € 108 miljoen voordat een schuldratio van 50% wordt bereikt.

De gemiddelde kosten van schulden van de 9 eerste maanden bedroegen 1,55%.

### **4. Sociaal fonds INCLUSIO**

Van de ingediende projecten heeft Inclusio ervoor gekozen haar huurders te steunen in de volgende initiatieven:

- organisatie van een huistakenklas door het SVK Logement pour Tous op Domaine des Etangs in Anderlecht (waar Inclusio 106 appartementen bezit);
- aankoop van nieuw materiaal voor het speelplein van het Volral-centrum in Jette, dat wordt beheerd door het Belgische Rode Kruis en waar vrouwen en kinderen die asiel zoeken worden opgevangen;
- deelname aan de bouw van een fietsenstalling op de site van Villa VIP in Wevelgem;
- aankoop van meubilair voor het SVK Jogi in Oudenburg om de tuin gebruiksvriendelijker te maken;
- creatie van kunstwerken in de inkomhal van de gebouwen Antares (Sint-Lambrechts-Woluwe) en Paviljoen (Schaarbeek);
- deelname aan de installatie van zonnepanelen op het Rute-gebouw in Gentbrugge.

### **5. Liquidity Provider contract**

Inclusio heeft Kepler Cheuvreux belast met de uitvoering van een liquiditeitscontract voor haar gewone aandelen die zijn toegelaten tot de handel op Euronext Brussel (ISIN-code BE0974374069). Dit contract voorziet in de aan- en verkoop van Inclusio-aandelen door Kepler Cheuvreux, die optreedt in naam en voor rekening van Inclusio en op grond van een discretionair mandaat.

## 6. Vooruitzichten

Op 15 december 2022 huldigt Inclusio haar grootste vastgoedproject in. Het project Middelweg bestaat uit 123 betaalbare huurappartementen die op 1 januari 2023 verhuurd zullen worden door de sociale verhuurkantoren Baita en Hector Denis.

Ook de lopende bouwprojecten (Marvis, Thomashuis Keerbergen en Westmalle, alsook Nationale) zullen vanaf het volgende boekjaar de huurinkomsten doen stijgen.

De inflatie blijft hoog en de daaruit voortvloeiende huurindexering is hoger dan verwacht. Inclusio zou dus een beter resultaat moeten leveren dan verwacht.

Op basis van de informatie die momenteel beschikbaar is en als er geen belangrijke onvoorziene gebeurtenissen plaatsvinden, bevestigt de Raad van Bestuur de doelstelling om in mei 2023 (voor het boekjaar 2022) een brutodividend van ten minste 65 eurocent per aandeel uit te keren.

## 7. Agenda van de aandeelhouder

Publicatie van de jaarresultaten 2022	28 februari 2023
Publicatie van het jaarverslag 2022	17 april 2023
Publicatie van de resultaten op 31 maart 2023	16 mei 2023
Algemene Vergadering	17 mei 2023
Publicatie van de resultaten op 30 juni 2023	30 augustus 2023

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

**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)

## Over Inclusio

Inclusio verkreeg in december 2020 het openbaar GVV-stelsel en is genoteerd op Euronext Brussel. Haar eigen vermogen, gecombineerd met de kredietlijnen, heeft Inclusio in staat gesteld haar investeringsactiviteiten te ontwikkelen, voornamelijk in betaalbare huurwoningen, in de gehandicaptensector en in de sociale infrastructuur. Hierdoor heeft ze een portefeuille opgebouwd die per 30 september 2022 gewaardeerd wordt op meer dan EUR 250 miljoen.

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

Herrmann-Debrouxlaan 40, 1160 Brussel - BE 0840.020.295

Volg ons op :

