

Tussentijdse verklaring

Driemaandelijks financieel verslag op 30 september 2024

Kerngetallen

- **Verhoging van de sociale impact: 5.251 personen gehuisvest** (4.778 op 31 december 2023 = +10%)
- **Voortdurende groei van de vastgoedportefeuille in exploitatie** die een reële waarde bereikt van **355 M€** op 30 september 2024 (318 M€ op 31 december 2023 = +12%)
- **Huurinkomsten: 11,2 M€** (9,8 M€ over dezelfde periode in 2023 = +14%)
- **EPRA Earnings : 0,73 €/aandeel**
- **5 projecten in ontwikkeling** (157 betaalbare huurwoningen en 1 opvangcentrum voor verzoekers om internationale bescherming)
- **Bouwaanvraag** voor het project *Paviljoen 1-3* in Schaarbeek (33 betaalbare huurwoningen) volledig verklaard
- **Start van de werken** voor het project *Bonnemaison* in Doornik (73 betaalbare huurwoningen)
- **Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten : 12,5 jaar**
- **Bezettingsgraad : 99,2%** (EPRA vacancy Rate: 0,80%)
- **Uitkeerbaar resultaat : 5,5 M€** (5,1 M€ over dezelfde periode in 2023 = +8,2%)
- **Schuldratio : 41,95%** (EPRA LTV 41,98%)
- **NAV : 29,8 €/aandeel**
- Bevestiging van de doelstelling om een **bruto dividend van ten minste 0,78 €/aandeel** uit te keren voor het boekjaar 2024 (+4% ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2023)

Gereguleerde informatie

Lionel VAN RILLAER (CEO) : *“In het derde kwartaal kocht Inclusio twee gebouwen in Evere die tot voor kort gebruikt werden als rusthuizen. We hebben ze omgebouwd tot een noodopvangcentrum voor gezinnen en ze zijn voor 12 jaar verhuurd aan Samusocial. Het centrum vangt eenoudergezinnen op, voornamelijk vrouwen die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld, geweld binnen het gezin en geweld op basis van geslacht, samen met hun kinderen. Dit derde partnerschap met Samusocial bevestigt dat Inclusio een betrouwbare en toonaangevende partner is voor overheidsinstellingen die op zoek zijn naar een oplossing voor hun vastgoedbehoeften.”*

Jean-Luc COLSON (CFO) : *“De gezonde financiële structuur, het vertrouwen van onze aandeelhouders en onze banken, de lange termijn huurcontracten met publieke partners, de pipeline van projecten in ontwikkeling en investeringsopportuniteiten garanderen een stabiel dividend voor de komende jaren.”*

Benoit DESUTTER (CIO) : *“Een aantal vastgoedspelers maakt een moeilijke periode door, wat goede aankoopopportuniteiten biedt voor Inclusio. Onze groei zal daarom op een gematigde en gecontroleerde manier doorgaan, met kwaliteitsactiva die de juiste balans bieden tussen impact en financieel rendement.”*

Inhoudstafel

1. Impact.....	3
1.1. Sociale impact	3
1.2. Milieu-Impact	3
2. Vastgoedportefeuille	4
2.1. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	4
2.2. Projecten in ontwikkeling.....	4
2.3. Vastgoedrendement en bezettingsgraad.....	6
3. Financiële resultaten	7
3.1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	7
3.2. Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening.....	8
3.3. Geconsolideerde balans.....	10
3.4. Toelichtingen bij de geconsolideerde balans.....	11
3.5. Controle van de rekeningen.....	12
4. Vooruitzichten voor 2024 en 2025.....	13
5. Financiële kalender.....	13
6. Gebeurtenissen na balansdatum 30 september 2024	13

Gereguleerde informatie

1. Impact

1.1. Sociale impact

Onder beursgenoteerde bedrijven onderscheidt Inclusio zich door de sterke sociale impact van haar vastgoedinvesteringen. Al onze panden bieden onderdak aan mensen in kwetsbare situaties (mensen met een beperkt financieel inkomen, mensen met een beperking, verzoekers om internationale bescherming, daklozen, pleegkinderen, enz.) of hebben een sociale meerwaarde (crèche, school, kantoren voor non-profit organisaties).

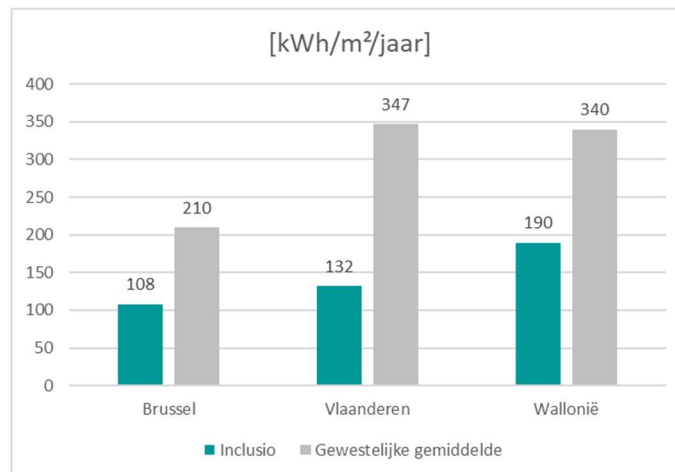
Met een portefeuille in exploitatie die 1.364 betaalbare huurwoningen, 155 woningen voor mensen met een beperking en 14 gebouwen voor sociale infrastructuur omvat, wordt het aantal gehuisveste mensen geschat op 5.251.



1.2. Milieu-Impact

Inclusio verbetert continu de energieprestaties van haar vastgoedportefeuille in exploitatie: enerzijds door de aankoop van gebouwen met goede energieprestaties, anderzijds door werkzaamheden (isolatie, vervanging van verwarmings- en warmwaterinstallaties, fotovoltaïsche installaties) in de bestaande portefeuille.

Op 30 september 2024, op basis van de energieprestatiecertificaten voor wooneenheden ligt het gemiddelde primaire energieverbruik van woningen in de portefeuille in exploitatie, aanzienlijk lager dan de regionale gemiddelden :



Gereguleerde informatie

2. Vastgoedportefeuille

2.1. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

In het 3^{de} kwartaal van 2024 verwierf Inclusio een complex van twee gebouwen in Evere dat tot voor kort werd gebruikt als rusthuis. Dit complex wordt verhuurd aan Samusocial voor een periode van 12 jaar.

Inclusio bezit nu 9 opvangcentra voor verzoekers om internationale bescherming en/of daklozen: 4 worden verhuurd aan het Rode Kruis, 3 aan Samusocial en 2 aan Fedasil.

Een bouwvergunningsaanvraag werd ingediend en volledig verklaard voor het *Paviljoen 1-3* kantoorgebouw in Schaarbeek, dat zal worden omgebouwd tot 33 betaalbare huurwoningen. Dit gebouw is daarom overgebracht van “gebouwen in exploitatie” naar “gebouwen in ontwikkeling”.

Er waren geen voorlopige opleveringen en geen desinvesteringen in het 3^{de} kwartaal van 2024.

2.2. Projecten in ontwikkeling



De afbraakwerken van het project voor betaalbare huurwoningen **Vander Bruggen** in **Anderlecht** zijn afgerond, net als de funderingen. Dit project wordt intern ontwikkeld, in samenwerking met het Sociaal Verhuurkantoor *Habitat et Rénovation* en *VZW Spullen Hulp*. Het gaat om de verbouwing van een voormalige industriële site tot 23 woningen, een gemeenschapscentrum (dat zal worden verhuurd aan een lokale VZW) en 3 commerciële ruimtes.

Gereguleerde informatie



De bouw van het project voor betaalbare huurwoningen **Melkerij** in **Wachtebeke** is in juni 2023 van start gegaan. Het project, dat 28 nieuwe woningen met warmtepompen, geothermische energie en fotovoltaïsche panelen omvat, zal worden verhuurd aan de *Woonmaatschappij Woonpijler*. De werkzaamheden zijn volgens planning voortgezet.



De werken aan het project voor betaalbare huurwoningen **Bonnemaison** in **Doornik** zijn gestart. Dit project van 73 eenheden (44 gerenoveerde eenheden + 29 nieuwe eenheden) zal deels worden verhuurd aan het OCMW en deels aan particulieren.

Gereguleerde informatie



De bouwvergunningsaanvraag voor het project **Paviljoen 1-3** in **Schaarbeek** is ingediend en volledig verklaard. Dit voormalige kantoorgebouw zal worden verbouwd tot 33 betaalbare huurwoningen, die zullen worden beheerd door het *Sociaal Verhuurkantoor van Schaarbeek*. Het openbaar onderzoek is aan de gang.

2.3. Vastgoedrendement en bezettingsgraad

Het bruto vastgoedrendement van de portefeuille in exploitatie (berekend op basis van de reële waarde) was **4,6%** op 30 september 2024.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille in exploitatie bleef op 30 september 2024 zeer hoog op **99,2%**. Slechts enkele parkeerplaatsen en twee winkelpanden waren leeg op 30 september 2024.

Gereguleerde informatie
3. Financiële resultaten
3.1. Geconsolideerde resultatenrekening

In €	30/09/2024	30/09/2023
I Huurinkomsten	11.216.464	9.828.763
III Met verhuur verbonden kosten	14.378	-56.622
NETTO HUURRESULTAAT	11.230.842	9.772.142
IV Recuperatie van vastgoedkosten	990	209
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	176.328	438.653
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-671.616	-767.529
VASTGOEDRESULTAAT	10.736.544	9.443.475
IX Technische kosten	-198.298	-236.607
X Commerciële kosten	-49.310	-24.866
XI Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.987	3.038
XII Beheerkosten vastgoed	-408.845	-350.637
VASTGOEDKOSTEN	-659.441	-609.072
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	10.077.103	8.834.403
XIV Algemene kosten van de vennootschap	-1.743.899	-1.855.598
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	-48.230	-67
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.284.974	6.978.738
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.117.105	6.756.168
XIX Andere portefeuilleresultaten	-7.783	76.228
OPERATIONEEL RESULTAAT	18.394.296	13.811.134
XX Financiële inkomsten	126.941	120.683
XXI Netto interestkosten	-2.891.864	-1.886.113
XXII Andere financiële kosten	-5.114	-93.134
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.900.422	-121.333
FINANCIËEL RESULTAAT	-4.670.458	-1.979.896
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	73.301	0
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	13.797.138	11.831.237
XXV Vennootschapsbelasting	-102.518	-64.986
XXVI Exit taks	11.984	-103.571
BELASTINGEN	-90.534	-168.557
NETTO RESULTAAT	13.706.605	11.662.681
Gemiddeld aantal dividend gerechtigde aandelen	7.418.789	7.421.607
Nettoresultaat per aandeel	1,85	1,57
Totaal uitkeerbaar resultaat	5.500.097	5.081.670
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	0,74	0,68

Gereguleerde informatie

3.2. Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat voor de eerste drie kwartalen stegen van 9,8 M€ in 2023 naar 11,2 M€ in 2024, een stijging van 14,9%. Deze aanzienlijke stijging is het resultaat van verschillende ontwikkelingsprojecten die in de loop van 2023 en 2024 opgeleverd werden, acquisities gerealiseerd in de loop van 2024 en huurindexering.

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedroeg 10,7 M€ op 30 september 2024 (vergeleken met 9,4 M€ op 30 september 2023). In overeenstemming met IFRIC 21 worden onroerende voorheffingen en inschrijvingstaksen op ICB's voor het volledige jaar opgenomen op 1 januari. Dit heeft een negatieve impact op de resultaten van de eerste drie kwartalen.

Vastgoedkosten

De technische kosten bedragen 198 k€ (-16% vergeleken met 2023) en omvatten herstel- en onderhoudskosten en verzekeringspremies, te betalen door de eigenaar.

De commerciële kosten omvatten marketingkosten en juridische kosten met betrekking tot huurgeschillen. Deze bedragen 49 k€.

De vastgoedbeheerkosten van 409 k€ omvatten vergoedingen betaald aan de Brusselse Sociaal Verhuurkantoren voor bepaalde beheersmandaten en aan externe dienstverleners (syndicus mede-eigendommen), en interne vastgoedbeheerkosten (afdeling Property Management die verantwoordelijk is voor de opvolging van de gebouwen in exploitatie).

In totaal bedragen de vastgoedkosten 659 k€.

Operationeel vastgoedresultaat

Het operationeel vastgoedresultaat stijgt van 8,8 M€ eind september 2023 naar 10,1 M€ eind september 2024, een stijging van 14,1%.

Algemene kosten

De algemene kosten dalen met 6,0% (1,74 M€ voor de eerste drie kwartalen van 2024 vergeleken met 1,86 M€ voor de eerste drie kwartalen van 2023).

Deze algemene kosten kunnen worden onderverdeeld in 4 afzonderlijke posten:

- Kosten met betrekking tot werknemers en de effectieve leiding: 901 k€ ;
- Kosten voor kantoorhuur en IT-apparatuur: 161 k€ ;
- Uitgaven met betrekking tot externe diensten (vastgoeddeskundigen, rekeningcommissaris, consultants, enz.): 143 k€ ;
- Corporate kosten zoals bestuurdersbeloningen, communicatiekosten, kosten in verband met de notering en het OGV-regime (inschrijvingstaks, FSMA, Euronext, Euroclear, Liquidity Provider, etc.): 540 k€.

Gereguleerde informatie

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille bedraagt 8,3 M€ op 30 september 2024, vergeleken met 7,0 M€ op 30 september 2023 (+18,7%).

Variatie in de reële waarde

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen voor de eerste drie kwartalen toont een niet-gerealiseerde meerwaarde van 10,1 M€.

Financieel resultaat

Het financiële resultaat voor de eerste drie kwartalen van 2024 bedraagt -4,67 M€.

Financiële inkomsten van 127 k€ komen voornamelijk uit de leasing van de Ecole Active.

De netto interestkosten stegen van 1,9 M€ (eerste drie kwartalen van 2023) naar 2,9 M€ (+53,3%). Deze stijging is deels te wijten aan de toename van de bankschulden om de groei van Inclusio te financieren (overnames en werken) en deels aan de stijging van de rentetarieven. De gemiddelde kosten van schulden, exclusief vergoedingen voor niet-gebruik op kredietlijnen die zijn afgesloten om verdere uitbreiding te financieren, bedragen 2,97% voor de eerste drie kwartalen van 2024 (vergeleken met 2,66% voor het hele jaar 2023).

De rentedekkingsratio op opgenomen leningen is 77,3%.

Een daling van 1,9 M€ werd geboekt in de eerste drie kwartalen op de reële waarde van afdekkingsinstrumenten.

Belastingen

Belastingen bestaan uit vennootschapsbelastingen gedragen door de dochterondernemingen van Inclusio en op de verworpen uitgaven van Inclusio, en vertegenwoordigt - 90 k€.

Netto resultaat

Het netto resultaat bedraagt 13,7 M€, vergeleken met 11,7 M€ in de eerste drie kwartalen van 2023 (+17,5%). Rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal van 7.418.789 aandelen, komt het netto resultaat per aandeel voor de eerste drie kwartalen van 2024 uit op 1,85 €/aandeel (1,57 €/aandeel voor de eerste drie kwartalen van 2023).

Uitkeerbaar resultaat

Het totale en per aandeel uitkeerbare resultaat **stijgen aanzienlijk**, van 5,08 M€ (= 0,68 €/aandeel) voor de eerste drie kwartalen van 2023 naar 5,50 M€ (= **0,74 €/aandeel**) voor de eerste drie kwartalen van 2024 **(+8,2%)**.

Dividend

De Raad van Bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 21 mei 2025 voorstellen om een **bruto dividend van minstens 0,78 €/aandeel (+4,0%) uit te keren voor het boekjaar 2024**. Ten opzichte van het uitkeerbare resultaat vertegenwoordigt dit dividend een uitbetaling van 80% en zal het de onderneming in staat stellen haar eigen vermogen te versterken om haar expansie voort te zetten en haar sociale en milieu-impact te vergroten.

Gereguleerde informatie
3.3. Geconsolideerde balans

In €	30/09/2024	31/12/2023
I Vaste activa	381.570.928	341.918.575
I B Immateriële vaste activa	257	10.293
I C Vastgoedbeleggingen	369.033.499	328.469.909
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	355.484.126	318.870.376
b. Projectontwikkelingen	13.549.373	9.599.533
I D Andere materiële vaste activa	308.624	334.614
I E Financiële vaste activa	2.910.216	3.858.727
I F Vorderingen financiële leasing	8.295.610	8.295.610
I I Deelnemingen in joint ventures	1.022.723	949.422
II Vlottende activa	1.138.365	1.344.917
II D Handelsvorderingen	64.947	66.565
II E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	96.079	278.143
II F Kas en kasequivalenten	621.624	658.046
II G Overlopende rekeningen	355.715	342.164
TOTAAL ACTIVA	382.709.293	343.263.492
EIGEN VERMOGEN	221.388.523	213.154.232
A Kapitaal	142.916.788	142.916.788
B Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C Reserves	56.014.980	29.310.248
D Nettoresultaat van het boekjaar	13.706.605	32.177.046
VERPLICHTINGEN	161.320.770	130.109.260
I Langlopende verplichtingen	147.214.007	125.560.732
I B Langlopende financiële schulden	145.500.000	124.800.000
I C Andere langlopende financiële verplichtingen	1.714.007	760.732
II Kortlopende verplichtingen	14.106.763	4.548.528
II B Kortlopende financiële schulden	9.767.584	746.307
II D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.943.117	3.655.121
II F Overlopende rekeningen	396.061	147.100
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	382.709.293	343.263.492
Aantal aandelen op het einde van de periode	7.428.347	7.428.347
Aantal eigen aandelen	6.757	9.756
Intrinsieke waarde per aandeel	29,83	28,73
Schuldratio (KB-GVV) ¹	41,95%	38,05%

¹ Deze schuldratio wordt berekend in overeenstemming met KB GVV

Gereguleerde informatie

3.4. Toelichtingen bij de geconsolideerde balans

Reële waarde van vastgoedbeleggingen

De reële waarde van vastgoedbeleggingen steeg van 328 M€ op 31 december 2023 naar 369 M€ op 30 september 2024 (+12,4%). Het omvat 355,5 M€ aan gebouwen in exploitatie en 13,5 M€ aan projecten in ontwikkeling.

Financiële vaste activa

Financiële vaste activa vertegenwoordigen de reële waarde van afdekkingsinstrumenten die worden gebruikt om de variabele rentevoet te ruilen voor een vaste rentevoet, waardoor het risico van stijgende rentevoeten op onze bankleningen met variabele rentevoet wordt afgedekt.

Vorderingen financiële leasing

De financiële leasevordering (8,3 M€) heeft betrekking op de erfpacht op de site van Ecole Active.

Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures

Op 30 september 2024 had Inclusio twee deelnemingen :

- ***Rebirth Development NV***, dat een gebouw in Ciney bezit. Inclusio bezit 100% van dit bedrijf sinds juni 2024. Deze dochteronderneming is volledig geconsolideerd.
- ***Inclusio Ostbelgien NV***, die onroerend goed bezit in de Oostkantons (Duitstalige gemeenten in België). Inclusio bezit 51% van dit bedrijf sinds juni 2023. De rest is in handen van de familieholding *Nomainvest* en de Duitstalige Gemeenschapsholding *Proma*. Deze dochteronderneming is opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode.

De totale geconsolideerde activa bedraagt 383 M€ (+11,5% ten opzichte van 31 december 2023).

Eigen vermogen

Het eigen vermogen op 30 september 2024 bedroeg 221 M€, **een stijging van 3,9%** ten opzichte van 31 december 2023. Deze stijging is het gevolg van de opname van de nettowinst over de eerste drie kwartalen van 2024.

Het totaal aantal uitgegeven aandelen is identiek aan dat op 31 december 2023, namelijk 7.428.347. Eind 2022 sloot Inclusio een Liquidity Provider overeenkomst met Kepler Cheuvreux. De aandeleninkoop georganiseerd onder deze overeenkomst wordt geboekt als een vermindering van het eigen vermogen van het bedrijf en vertegenwoordigt op het einde van het derde kwartaal van 2024, een totaal van 6.757 eigen aandelen. Bijgevolg bedraagt het totale aantal aandelen dat in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de intrinsieke waarde 7.421.590.

De intrinsieke waarde per aandeel is **29,83 €**, vergeleken met 28,73 € op 31 december 2023 (+3,8%).

Gereguleerde informatie

Verplichtingen

De langlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit bankleningen met een looptijd van meer dan een jaar voor 145,5 M€. Het saldo van 1.714 k€ vertegenwoordigt enerzijds de negatieve reële waarde van afdekkingsinstrumenten en anderzijds de schuld met betrekking tot het gebruiksrecht van de door Inclusio gehuurde kantoren.

De kortlopende verplichtingen omvatten een kortlopende bankschuld van 9,4 M€. Het saldo heeft betrekking tot huurwaarborgen van 146 k€ en diverse financiële schulden van 221 k€.

De handelsschulden en overige schulden bedragen 3,9 M€ en bestaan uit exit taks schulden van 1,5 M€, handelsschulden (voornamelijk met betrekking tot vorderingsstaten op bouwwerken) van 1,2 M€, huurdersschulden (vooruitbetaalde huur) van 245 k€ en belastingen, bezoldigingen en sociale lasten van 1,1 M€ (voornamelijk onroerende voorheffing te betalen door het bedrijf).

De schuld conform KB-GVV bedraagt 159,4 M€ op 30 september 2024, wat een schuldratio vertegenwoordigt van 41,95% vergeleken met 38,05% op 31 december 2023.

Inclusio heeft een bijkomende schuldcapaciteit van ongeveer 61 M€ voor het bereiken van een schuldratio van 50%.

Bankleningen

Inclusio heeft in totaal 170 M€ aan kredietlijnen bij 5 banken. De resterende opnamecapaciteit eind september 2024 is 15,4 M€. Rekening houdend met de kredietlijnen met vaste rente en de onderhandelde afdekkingsinstrumenten, is de totale gemiddelde schuldkost over de eerste drie kwartalen van 2024, exclusief reserveringskosten op niet opgenomen kredietlijnen, 2,97%.

3.5. Controle van de rekeningen

Deze rekeningen werden niet geauditeerd door de commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Dhr. Ben Vandeweyer.

Gereguleerde informatie

4. Vooruitzichten voor 2024 en 2025

Vraag en aanbod op de Belgische residentiële huurmarkt raken steeds meer uit balans, waardoor de markthuursprijzen sneller stijgen dan de inflatie. Dit garandeert Inclusio een hoge bezettingsgraad, de verlenging van huurcontracten die in 2024 aflopen en de indexering van de huurprijzen. Inclusio verwacht huurinkomsten van 15,3 M€ in 2024 (+15% ten opzichte van 2023), en meer dan 16 M€ in 2025.

Inclusio analyseert een aantal investeringsmogelijkheden, met name de conversie van bestaande gebouwen (rusthuizen, kantoren), en verschillende aankopen zouden in 2025 kunnen gerealiseerd worden.

5. Financiële kalender

Evenementen	Datum
Publicatie van de jaarresultaten 2024	28 februari 2025
Publicatie van het jaarverslag 2024	18 april 2025
Publicatie van de resultaten op 31 maart 2025	20 mei 2025
Algemene gewone vergadering	21 mei 2025
Publicatie van de resultaten op 30 juni 2025	29 augustus 2025
Publicatie van de resultaten op 30 september 2025	28 november 2025

6. Gebeurtenissen na balansdatum 30 september 2024

De heer André BOSMANS verliet zijn functie als bestuurder op 22 oktober 2024. Mevrouw Françoise ROELS werd op deze datum gecoöpteerd door de raad van bestuur en benoemd tot voorzitter van de raad van bestuur.



Gereguleerde informatie
Bijlage : EPRA Indicatoren

Indicatoren	Definities	30/09/2024	31/12/2023
EPRA LTV	EPRA Loan to Value Deze indicator relateert het bedrag van de schulden aan de reële waarde van het gebouw.	41,98%	38,17%
EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value Deze indicator gaat ervan uit dat de Venootschap zijn activa niet verkoopt en weerspiegelt de waarde die nodig zou zijn om het bedrijf opnieuw op te bouwen op basis van zijn huidige structuur.	34,79	33,11
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets Deze indicator gaat ervan uit dat het bedrijf activa aan- en verkooptransacties uitvoert, wat resulteert in uitgestelde belastingen.	29,66	28,31
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value Deze indicator vertegenwoordigt de waarde van aandelen in een scenario van verkoop van alle activa die leidt tot de afwikkeling van uitgestelde belastingen en de terugbetaling van schulden en financiële instrumenten.	29,83	28,73
EPRA NIY	EPRA Net Initial Yield Geannualiseerde brutohuuropbrengsten op basis van de contractuele huren op de afsluitingsdatum van de jaarrekening, verminderd met vastgoedkosten, alles gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille, vermeerderd met de kosten en overdrachtsrechten geschat tijdens de hypothetische vervreemding van de plaatsing van de gebouwen.	3,86%	3,72%
EPRA 'topped-up' NIY	EPRA Net Initial Yield 'topped-up' Deze ratio omvat een bijkomende aanpassing aan de EPRA NIY om rekening te houden met het einde van de toegekende huurvrije periodes.	3,86%	3,72%
EPRA Vacancy Rate	Deze maatstaf geeft de verhouding weer van de geschatte huurwaarde (ELV) van leegstaande ruimte gedeeld door de ELV van de gehele portefeuille die beschikbaar is voor verhuur.	0,80%	1,58%
Indicatoren	Definities	30/09/2024	30/09/2023
EPRA Cost Ratios (included)	De kostenratio (inclusief directe leegstandskosten) relateert alle exploitatie- en vastgoedkosten aan de brutohuuropbrengsten.	25,70%	28,96%
EPRA Cost Ratios (excluded)	De kostenratio (exclusief directe leegstandskosten) relateert alle exploitatie- en vastgoedkosten aan de brutohuuropbrengsten.	25,70%	28,96%
EPRA Earnings	Resultaat uit operationele activiteiten	0,73	0,68

Gereguleerde informatie

Over Inclusio

Inclusio is een **impactvennootschap** gespecialiseerd in vastgoed met een sociaal karakter in België.

Het heeft het **OGVV**-statuut (Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht en is actief in **3 sectoren** (cijfers op 30 september 2024):

- **Betaalbare huurwoningen** (1.364 eenheden; 3.708 personen gehuisvest): studentenkamers, appartementen, huizen
- **Huisvesting en zorg voor mensen met een beperking** (155 eenheden; 182 personen gehuisvest): opvanghuizen en dagcentra
- **Sociale infrastructuur** (14 eenheden; 1.361 personen gehuisvest): opvangcentra voor asielzoekers, daklozen, pleegkinderen, scholen, crèches, kantoren voor vzw's
- Totaal: 1.556 eenheden; **5.251 personen gehuisvest**

Kerncijfers op **30 september 2024**:

- Reële waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie: **355 M€**
- Schuldratio: **41,95%**
- Intrinsieke waarde: **29,8 €/aandeel**

Inclusio is sinds 2020 genoteerd op Euronext Brussel onder de naam "INCLU" en is als zodanig onderworpen aan de regelgeving en het toezicht van de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten).

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Lionel VAN RILLAER
Chief Executive Officer
lionel.vanrillaer@inclusio.be

Jean-Luc COLSON
Chief Financial Officer
jean-luc.colson@inclusio.be

Benoit DESUTTER
Chief Investment Officer
benoit.desutter@inclusio.be

