

Inclusio poursuit sa croissance et offre un logement à 4.500 personnes fragilisées

Rapport financier semestriel au 30 juin 2023

Résultats opérationnels en croissance

- Augmentation des revenus locatifs nets à EUR 6,4 millions par rapport au 30 juin 2022 (+25,8%)
- Le résultat d'exploitation des immeubles atteint EUR 5,6 millions (+28,2%)
- Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille est de EUR 4,3 millions (+37,3%)
- Résultat distribuable de EUR 3,2 millions (**EUR 0,43 par action**) comparé à EUR 2,7 millions (EUR 0,36 par action) au 30 juin 2022

Portefeuille immobilier

- Acquisition de la société Immo Genappe
- Prise de participation dans la société Inclusio Ostbelgien
- Acquisition de deux immeubles en Flandre : Zwiijgershoek (Sint-Niklaas) et Perelaar (Izegem)
- Mise en exploitation des immeubles Lambermont 322 (Schaerbeek) et Dragon (Mouscron)
- Acquisition d'un terrain à Wachtebeke et démarrage du chantier
- A la suite de ces acquisitions et de la réévaluation positive de EUR 5 millions du portefeuille pour le premier semestre de 2023, la juste valeur du portefeuille immobilier atteint EUR 300 millions
- Taux d'occupation de 98,7%¹ qui reflète les engagements long terme conclus avec les Agences Immobilières Sociales (AIS) et les autres partenaires (Croix Rouge, Fedasil, Samusocial, Villa Vip, etc.)

Bilan

- Le taux d'endettement s'élève à **41,2 %** au 30 juin 2023 (contre 36,5% au 31 décembre 2022) à la suite des acquisitions réalisées et au paiement du dividende en mai 2023.
- Le coût de la dette s'élève à 2,37 % pour le premier semestre 2023 et 77 % des dettes sont couvertes contre la hausse des taux d'intérêt.
- La valeur intrinsèque par action au 30 juin 2023 atteint **EUR 25,46** (+ 1,51% par rapport 31 décembre 2022 malgré la mise en paiement du dividende en mai 2023).

Perspectives 2023

- Sur base des résultats du premier semestre, le Conseil d'administration confirme son estimation du prochain dividende brut à un minimum de EUR 0,75 par action (+7% par rapport au dividende du dernier exercice).

¹ Taux d'occupation déterminé par l'expert à la date du 30 juin 2023.



Lionel Van Rillaer, CEO : « *Inclusio a poursuivi son objet social en investissant uniquement dans des actifs immobiliers à vocation sociale. L'impact de nos activités grandit au fur et à mesure des acquisitions, et nos immeubles hébergent plus de 4.500 personnes fragilisées. La structure financière solide, le pipeline des projets en cours de développement et les baux long terme signés avec des partenaires publics garantissent des résultats en progression pour les prochains exercices. Je remercie Marc Brisack d'avoir développé Inclusio pendant ces 3 dernières années pour en faire ce qu'elle est aujourd'hui.* »

Table des matières

1. Rapport d'activité	3
1.1 Faits marquants pour le portefeuille immobilier au cours du premier semestre 2023	3
1.2 Immeubles de placement disponibles à la location	3
1.3 Portefeuille immobilier consolidé en développement	7
1.4 Modifications importantes du portefeuille et des projets de développement après le 30 juin 2023	7
2. Inclusio en bourse	8
3. Impact	10
4. Prévisions	13
5. Etats financiers intermédiaires consolidés au 30/06/2023	14
6. Notes sur les états financiers intermédiaires résumés	21
7. Agenda de l'actionnaire	36

1. Rapport d'activité

1.1 Faits marquants pour le portefeuille immobilier au cours du premier semestre 2023

- **6 mars 2023** – Acquisition de l'immeuble Zwijgershoek à Sint-Niklaas loué à la Woonmaatschappij Woonpunt Waas (12 logements) ;
- **15 mars 2023** – Acquisition de la société *Immo Genappe*, propriétaire à Genappe d'un immeuble loué à la Croix Rouge de Belgique pour l'accueil de 244 demandeurs d'asile.
- **15 avril 2023** – Livraison de l'immeuble Lambermont 322 (Schaerbeek) à Fedasil pour l'accueil de 70 mineurs étrangers non accompagnés.
- **03 mai 2023** – Acquisition d'un terrain à Wachtebeke en vue d'y construire 28 logements à loyer abordable. Les travaux ont démarré le 1^{er} juin 2023.
- **24 mai 2023** – Réception provisoire de l'immeuble Dragon à Mouscron, composé de 33 logements à loyer abordable loués à l'Agence Immobilière Sociale de Mouscron pour 18 ans. L'immeuble a été inauguré par le Ministre wallon du Logement.
- **02 juin 2023** - Prise de participation majoritaire (51%) dans la société Inclusio Ostbelgien. Cette société est détenue en partenariat avec Nomainvest SA et Proma SA et vise à promouvoir le développement de logements à loyer abordable dans la région germanophone de Belgique.
- **29 juin 2023** - Acquisition de l'immeuble Perelaar à Izegem, contenant 30 logements à loyer abordable loués à la Woonmaatschappij Thiswest.

1.2 Immeubles de placement disponibles à la location

Cette catégorie reprend tous les immeubles en exploitation, que ce soit via Inclusio ou via ses filiales (Société d'Habitations de Tournai SA, Mouscron Invest & Development et Immo Genappe).

Le portefeuille se compose de 215 immeubles répartis sur 74 sites, avec un total de 133.453 m², 1.301 logements à loyer abordable, 144 logements pour personnes en situation de handicap, 11 immeubles d'infrastructure sociale, 20 unités commerciales accessoires, et 968 emplacements de parking ou garages.

Au 30 juin 2023, les immeubles de cette catégorie ont une juste valeur de 289 MEUR et génèrent des revenus locatifs bruts de 13,7 millions EUR/an.

Aucun site et aucun locataire ne représente plus de 9% de la juste valeur des immeubles en exploitation.

- Pour les **logements à loyer abordable**, les 1.301 logements se répartissent comme suit :

Type	Logements
Maisons unifamiliales	121
Chambres d'étudiants	18
Studios	243
Appartements 1 chambre	294
Appartements 2 chambres	441
Appartements 3 chambres	151
Appartements 4 chambres	25
Appartements 5 chambres	8

- **Pour les logements et l'accueil de personnes en situation de handicap**, les 144 unités locatives sont constituées de 100 chambres, 38 studios et 6 maisons pour des couples d'exploitants.
- **Le portefeuille d'infrastructure sociale** comprend 5 centres d'accueil pour demandeurs d'asile (loués à la Croix-Rouge et à Fedasil), 1 centre d'accueil pour personnes en situation de sans-abrisme (loué au Samusocial), 1 centre d'accueil collectif et d'éducation pour enfants placés par le juge, 3 bureaux et centres de jour pour des ASBL actives dans l'aide aux personnes en situation de handicap, 1 école, 1 crèche, et 2 immeubles de bureaux (l'un est loué à diverses ASBL actives dans le secteur social et l'autre abrite les bureaux d'une AIS).

La répartition géographique et par destination des immeubles et unités locatives est la suivante :

Région	Immeubles [#]	Unités			
		Logement [#]	Accessoires [#]	Handicap [#]	Infra sociale [#]
Bruxelles	35	644	16	0	9
Flandre	47	338	2	104	4
Wallonie	133	319	2	40	2
TOTAL	215	1.301	20	144	15

Au 30 juin 2023, la répartition des loyers contractuels est la suivante :

Région	Loyers contractuels au 30 juin 2023 [mio EUR/an]
Bruxelles	6,68
Flandre	3,54
Wallonie	3,44
TOTAL	13,65

Au 30 juin 2023, le vide locatif s'élève à 180.900 EUR sur base annuelle, soit 1,33% du portefeuille en exploitation. Seuls quelques emplacements de parking dans des immeubles de logement à loyer abordable, une surface de bureaux et deux surfaces commerciales accessoires sont encore disponibles.

Au 30 juin 2023, le rendement locatif brut sur le portefeuille en exploitation est de (sur base de la juste valeur) :

- 4,72% en moyenne sur l'ensemble du portefeuille ;
- 4,74% en Région de Bruxelles-Capitale, 4,16% en Région Flamande et 5,42% en Région Wallonne ;
- 4,43% pour le logement à loyer abordable, 4,79% pour le handicap et 6,49% pour l'infrastructure sociale.

Répartition géographique

Au 30 juin 2023, tous les immeubles en exploitation sont situés en Belgique, et la majeure partie se situe à Bruxelles. Le portefeuille en exploitation se ventile comme suit dans les trois régions :

Région	Sur base de la juste valeur au 30 juin 2023		Sur base des loyers au 30 juin 2023	
	[EUR]	[%]	[EUR/an]	[%]
Bruxelles	140.710.980	48,7%	6.675.741	48,9%
Flandre	85.013.407	29,4%	3.538.448	25,9%
Wallonie	63.452.553	21,9%	3.437.903	25,2%
Total	289.176.940	100,0%	13.652.092	100,0%

Répartition par marché

Le portefeuille en exploitation est principalement constitué de logements à loyer abordable, et se ventile comme suit selon le marché :

Marché	Sur base de la juste valeur au 30 juin 2023		Sur base des loyers au 30 juin 2023	
	[EUR]	[%]	[EUR/an]	[%]
Logement à loyer abordable	228.295.880	78,9%	10.118.038	74,1%
Infrastructure handicap	24.533.443	8,5%	1.176.311	8,6%
Infrastructure sociale	36.347.617	12,6%	2.357.744	17,3%
Total	289.176.940	100,0%	13.652.092	100,0%

Répartition par type de locataire

Les immeubles d'Inclusio sont principalement loués à des AIS :

Locataire	Sur base de la juste valeur au 30 juin 2023		Sur base des loyers au 30 juin 2023	
	[EUR]	[%]	[EUR]	[%]
AIS	176.428.058	61,0%	7.647.747	56,0%
Autres	112.748.882	39,0%	6.004.346	44,0%
Total	289.176.940	100,0%	13.652.092	100,0%

Top 5 des immeubles

 Les cinq immeubles en exploitation les plus importants sont les suivants (le « **Top 5 des immeubles** ») :

Projet	Sur base de la juste valeur au 30 juin 2023	
	[EUR]	[%]
Domaine des Etangs	22.132.683	7,7%
Middelweg	21.287.805	7,4%
Ekla	20.102.439	7,0%
Antares	16.000.976	5,5%
Lalieux	10.419.512	3,6%
Total du Top 5 des immeubles	89.943.415	31,1%

Top 5 des locataires

 Les cinq locataires les plus importants des immeubles en exploitation sont les suivants (le « **Top 5 des locataires** ») :

Locataires	Sur base des loyers au 30 juin 2023	
	[EUR/an]	[%]
Croix-Rouge de Belgique	1.359.879	10,0%
AIS M.A.I.S.	1.080.921	7,9%
AIS Hector Denis	839.176	6,1%
AIS Baita	810.587	5,9%
AIS de Woluwe-Saint-Lambert	663.776	4,9%
Total du Top 5 des locataires	4.754.339	34,8%

1.3 Portefeuille immobilier consolidé en développement

Cette catégorie reprend tous les immeubles détenus par Inclusio et ses filiales ainsi que les engagements fermes qui sont en cours de construction ou en attente de permis. Les 6 projets identifiés généreront des revenus dès la réception provisoire des travaux qui, selon le cas, devrait intervenir entre 2023 et 2026.

Avec une surface locative totale de 13.089 m², les projets en développement se composent de 137 logements à loyer abordable et de 21 logements pour personnes en situation de handicap.

Le coût total d'investissement pour ces projets est actuellement estimé à 35,0 MEUR au moment de leur réception provisoire. Au 30 juin 2023, 10,5 MEUR ont déjà été investis dans ces projets et il reste donc encore un solde à investir d'environ 24,5 MEUR pour terminer tous ces projets.

Lorsqu'ils seront mis en exploitation, les projets de cette catégorie généreront des revenus locatifs bruts estimés à 1,40 millions EUR/an.

Le rendement locatif brut de départ moyen sur les projets de développement est de 4,0%.

Les loyers ont été déterminés sur base des accords ou des contrats signés.

Parmi les projets de développement au 30 juin 2023, les deux projets les plus importants sont les suivants :

- **Bonnemaison 10** : la Société d'Habitations de Tournai (filiale d'Inclusio) a acheté en décembre 2022 un complexe immobilier au CPAS de Tournai, en vue de le rénover entièrement et concomitamment de construire un immeuble neuf sur un terrain adjacent qui lui appartenait déjà. La demande de permis d'urbanisme a été déposée début juillet 2023 pour un total de 73 logements. Le coût total d'investissement est estimé à 8,0 millions EUR.
- **Vander Bruggen** : Inclusio a acheté en octobre 2022 la société Buimmo SRL, propriétaire d'un ancien site industriel à Anderlecht. Le projet de reconversion du site comprend 23 logements et une unité d'infrastructure sociale (bureaux pour ASBL). La demande de permis d'urbanisme a été déposée en décembre 2022 et a été accueillie très favorablement par les autorités communales et régionales. Le coût total d'investissement est estimé à 16,0 millions EUR.

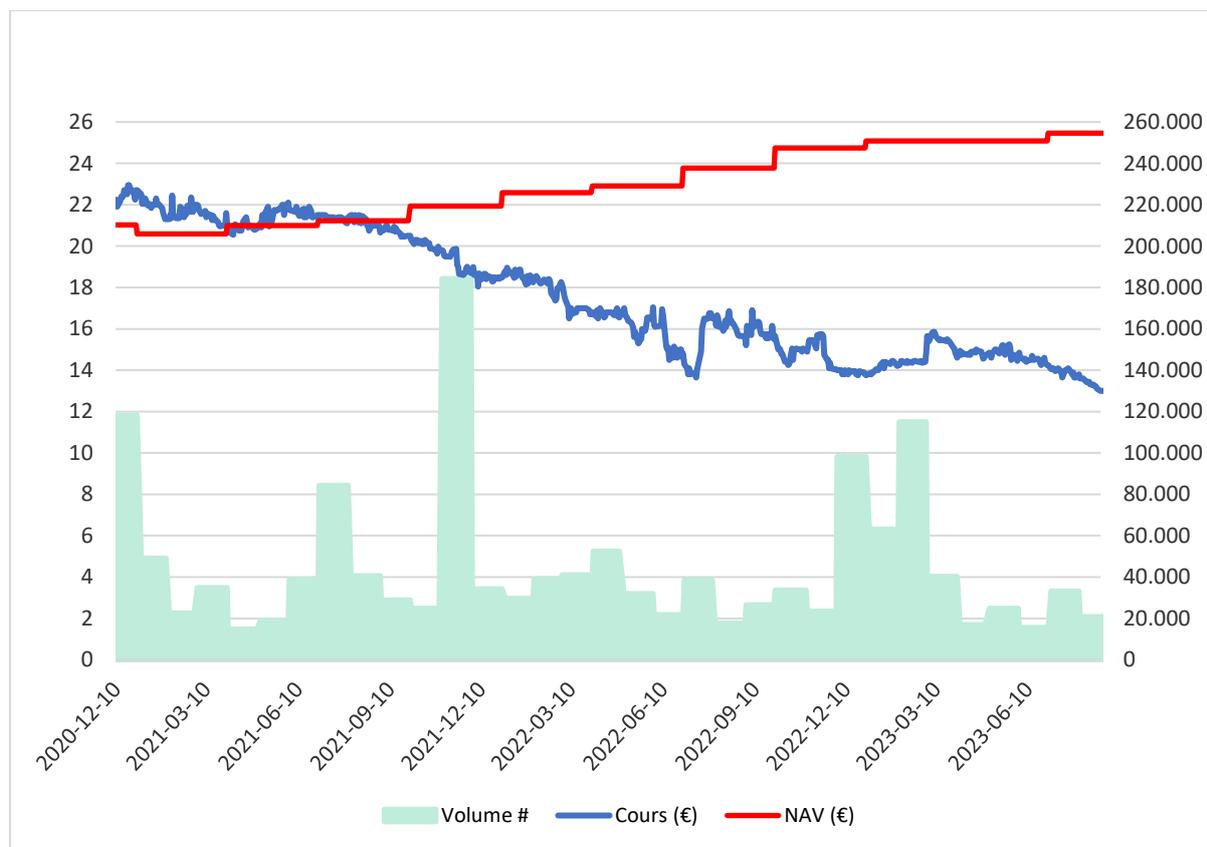
1.4 Modifications importantes du portefeuille et des projets de développement après le 30 juin 2023

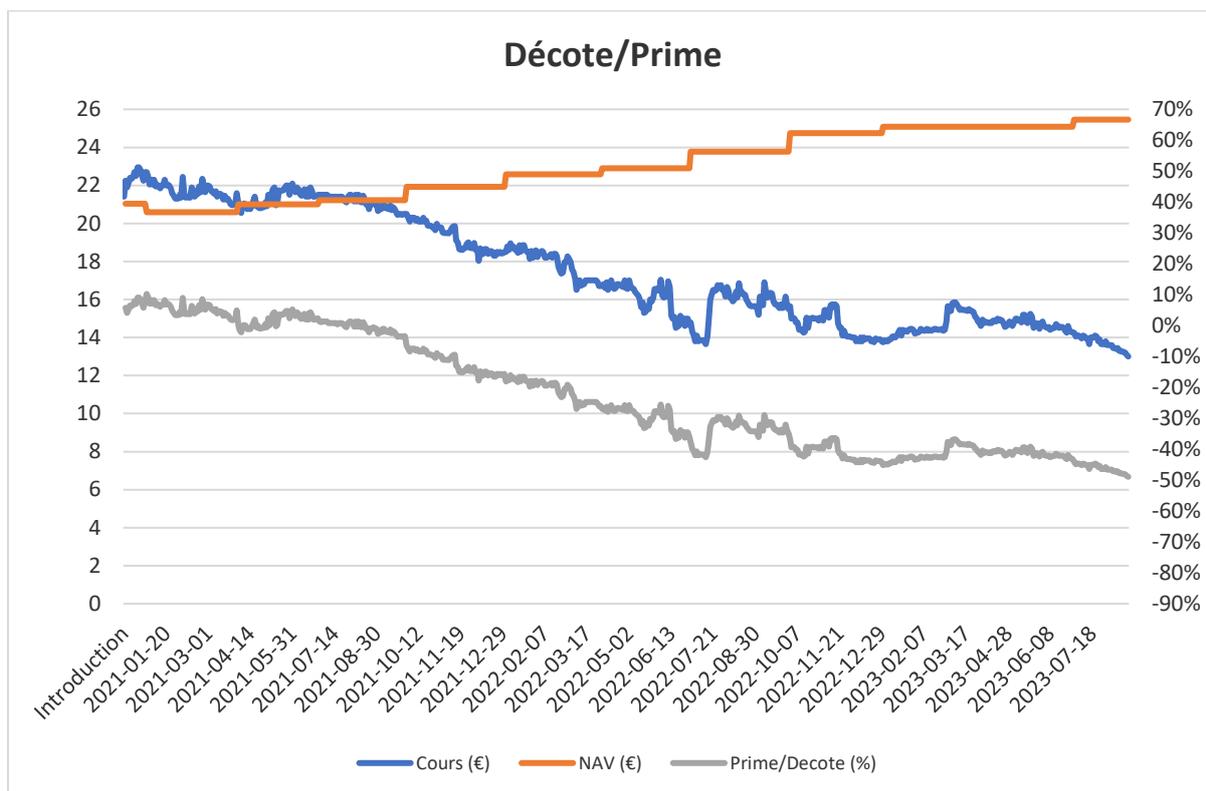
Aucune modification importante du portefeuille et des projets de développement n'est à signaler après le 30 juin 2023.

2. Inclusio en bourse

Depuis le début de l'année 2023, le cours de bourse a évolué de 13,85 EUR au 2 janvier 2023 à 14,25 EUR au 30 juin 2023. Le prix moyen de l'action Inclusio au premier semestre a été de 14,69 EUR par action.

Période du 01/01/2023 au 30/06/2023			
Prix moyen (en EUR)	Prix maximum (en EUR)	Prix minimum (en EUR)	Volume total (#)
14,69	15,85	13,80	276.043





Le cours d’Inclusio est resté sous pression tout au long de ce premier semestre comme ce fut le cas pour de nombreuses Sociétés Immobilières Réglementées belges.

Vu que le marché principal sur lequel opère Inclusio est celui du logement à loyer abordable (pour près de 80% du portefeuille) et les contrats long terme conclus par Inclusio avec les AIS, l’environnement économique actuel ne devrait pas engendrer une correction de valeur significative à court, moyen ou long terme. L’évolution positive de la Net Asset Value reflète la stabilité de la niche de marché propre à Inclusio.

Fin 2022, afin d’améliorer la liquidité de l’action, Inclusio a signé avec Kepler Cheuvreux un contrat d’apporteur de liquidité.

Structure de l'actionariat

Situation au 30 juin 2023	[actions]	[%]
L'Etat belge - Société Fédérale de Participations et d'Investissement	2.029.135	27,32%
- SFPIM Real Estate SA	1.059.491	14,26%
- Belfius Insurance SA	876.186	11,80%
- Capline SA	93.458	1,26%
FMR Invest LLC	292.861	3,94%
Solant	289.319	3,89%
Actions dématérialisés (<3%)	4.168.033	56,11%
Actions nominatives (<3%)	938.318	12,63%
Total en circulation	7.428.347	100%

3. Impact

L'impact d'Inclusio est essentiellement social, mais également environnemental.

L'impact **social** peut se mesurer au nombre de personnes fragilisées hébergées dans le portefeuille immobilier en exploitation. Au 30 juin 2023, il se décompose comme suit :

Marché	Nombre de personnes hébergées
Logement à loyer abordable	3.528
Infrastructure handicap	163
Infrastructure sociale	859
Total	4.550

Inclusio a par ailleurs lancé auprès de ses locataires un appel à projets en vue de financer (partiellement ou totalement, pour un total de 50.000 EUR) des initiatives prises au bénéfice des occupants de ses immeubles

Les projets suivants ont été financés :

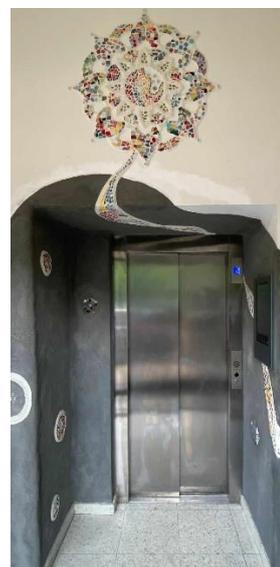
- Ecole de devoirs au Domaine des Etangs à Anderlecht (AIS Logement pour Tous en collaboration avec l'ASBL Générations Anderlecht)



- Œuvre d'art de Tatiana Wolska dans le hall d'entrée de l'immeuble Antares à Woluwe-Saint-Lambert (AIS de Woluwe-Saint-Lambert)



- Œuvre d’art de Whitney Orville dans les halls des entrées de l’immeuble Pavillon 7-9 à Schaerbeek (ASBL Bataclan, ASBL Les Toif-Services, AIS de Schaerbeek)



- Embellissement du jardin et plaine de jeux dans l’immeuble Volral à Jette (Croix-Rouge de Belgique)

D’autres projets ont déjà été approuvés mais n’ont pas encore été réalisés par les locataires.

L’impact **environnemental** peut se mesurer entre autres par la performance énergétique des unités résidentielles en exploitation, qui disposent toutes d’un certificat de performance énergétique :

Région	Consommation d’énergie primaire Portefeuille Inclusio [kWh _{EP} /m ² /an]	Consommation d’énergie primaire Moyenne régionale [kWh _{EP} /m ² /an]
Bruxelles	111	210 (source 1)
Flandre	129	364 (source 2)
Wallonie	200	340 (source 3)
Moyenne pondérée	142	-

Source 1 : https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_NRJ_ResultatCertificatPEB_FR.pdf, consulté le 26 juillet 2023

Source 2 : <https://apps.energiesparen.be/energiekaart/vlaanderen/EPC-gemiddeld>, consulté le 26 juillet 2023

Source 3 : <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/quelles-informations-dans-le-certificat-peb-depuis-le-3-novembre-2014.pdf?ID=32423>, consulté le 26 juillet 2023

La performance énergétique moyenne du portefeuille immobilier d’Inclusio en exploitation est donc largement meilleure que les moyennes régionales.



COMMUNIQUE DE PRESSE

Bruxelles, le 30 août 2023, 7:00 CET
Euronext Brussels, code ISIN : BE0974374069 / INCLU.BR
Information réglementée

4. Prévisions

A la suite des récentes acquisitions et compte tenu du calendrier de livraison de ses principaux projets, Inclusio anticipe d'atteindre pour l'exercice 2023 un chiffre d'affaires dépassant 13 millions EUR (à comparer à 10,4 millions d'EUR pour 2022).

Au vu des bons résultats du premier semestre, sur base des informations actuellement disponibles et en l'absence d'événements majeurs imprévus, le Conseil d'administration maintient sa prévision de dividende brut à un minimum de 75 cents par action pour l'exercice 2023.

5. Etats financiers intermédiaires consolidés au 30/06/2023
Bilan

En EUR	Note	30/06/2023	31/12/2022
I Actifs non courants		314.871.895	288.735.254
I B Immobilisations incorporelles		20.315	30.336
I C Immeubles de placement	3	299.515.005	274.234.324
I C. a. Immeubles disponibles à la location	3	289.176.942	255.942.719
I C. b. Projet de développement	3	10.338.063	18.291.605
I D Autres immobilisations corporelles		222.677	112.623
I E Actifs financiers non courants	5	5.888.288	6.062.360
I F. Créances de location financement	7	8.295.610	8.295.610
I I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	8	930.000	0
II Actifs courants		2.583.732	1.519.282
II D Créances commerciales		364.992	52.461
II E Créances fiscales et autres actifs courants		594.260	321.272
II F Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.268.746	593.077
II G Comptes de régularisation		355.734	552.472
TOTAL ACTIF		317.455.627	290.254.536
CAPITAUX PROPRES		188.946.141	186.248.933
A Capital		142.916.788	142.916.788
B Primes d'émission		8.750.150	8.750.150
C Réserves		29.332.383	12.352.094
D Résultat net de l'exercice		7.946.820	22.229.900
PASSIF		128.861.253	104.005.603
I Passifs non courants		107.000.000	71.200.000
I B Dettes financières non courantes	5	107.000.000	71.200.000
II Passifs courants		21.509.486	32.805.603
II B Dettes financières courantes	5	16.856.706	28.067.878
II D Dettes commerciales et autres dettes courantes		4.377.572	4.425.698
II F Comptes de régularisation		275.208	312.028
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		317.455.627	290.254.536
Nombre d'actions en fin de période		7.428.347	7.428.347
Nombre d'actions en auto contrôle		6.619	2.851
Valeur nette par action (hors actions en auto contrôle)		25,46	25,08
Endettement SIR		128.234.278	103.693.576
Taux d'endettement SIR		41,15%	36,48%

Etat consolidé du résultat global

En EUR		Note	30-06-2023	30-06-2022
I	Revenus locatifs		6.409.269	5.053.408
III	Charges relatives à la location		-57.550	-2.656
	RESULTAT LOCATIF NET		6.351.719	5.050.752
IV	Récupération de charges immobilières		159	1.309
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire		385.275	344.607
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-676.736	-601.060
	RESULTAT IMMOBILIER		6.060.417	4.795.605
IX	Frais techniques		-196.463	-234.955
X	Frais commerciaux		-14.384	-5.509
XI	Charges et taxes sur immeubles non loués		765	0
XII	Frais de gestion immobilière		-229.709	-172.406
	CHARGES IMMOBILIERES		-439.790	-412.869
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		5.620.626	4.382.736
XIV	Frais généraux de la société		-1.368.237	-1.241.510
XV	Autres revenus et charges d'exploitation		-67	-43.886
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		4.252.322	3.097.340
XVIII	Var. de la juste valeur des immeubles de placement		4.981.367	6.723.308
XIX	Autre résultat sur portefeuille		75.696	3.640
	RESULTAT D'EXPLOITATION		9.309.384	9.824.288
XX	Revenus financiers	7	79.673	4
XXI	Charges d'intérêts nettes		-1.046.436	-379.948
XXII	Autres charges financières		-81.523	-3.789
XXIII	Var. de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5	-174.454	3.085.791
	RESULTAT FINANCIER		-1.222.739	2.702.057
XXIV	QP dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises.		0	71.302
	RESULTAT AVANT IMPOTS		8.086.645	12.597.647
XXV	Impôts des sociétés		-45.252	-54.783
XXVI	Exit Tax		-94.574	
	IMPOTS		-139.825	-54.783
	RESULTAT NET		7.946.820	12.542.864
	Autres éléments du résultat global		0	0
	RESULTAT GLOBAL		7.946.820	12.542.864
	Résultat net par action		1,07	1,69
	Résultat distribuable ²		3.166.075	2.686.651
	Nombre moyen d'actions hors actions en auto contrôle		7.422.840	7.428.238
	Résultat distribuable par action		0,43	0,36

² Ce résultat distribuable est calculé sur base consolidée. Le dividende sera attribué sur base du résultat distribuable statutaire conformément à la législation SIR.

Commentaires sur l'état consolidé de la situation financière au 30 juin 2023

Bilan

La Société a poursuivi l'expansion de son portefeuille immobilier qui est passé de 274,2 millions d'EUR fin 2022 à près de 299,5 millions d'EUR au 30 juin 2023. La section 1 ci-dessus reprend le détail des opérations immobilières réalisées.

Les immeubles de placement en exploitation ont augmenté par rapport à leur situation du 31 décembre 2022, passant de 255,9 millions d'EUR à 289,2 millions d'EUR. À la suite des livraisons opérées ce 1^{er} semestre 2023, les projets de développement passent de 18,3 millions d'EUR à 10,3 millions d'EUR.

Les actifs financiers non courants correspondent aux instruments de couverture de taux d'intérêt dont la valeur est positive ainsi qu'aux fonds de roulement versés à des copropriétés.

La créance de location financement concerne le bail emphytéotique avec l'Ecole Active à Uccle.

Inclusio dispose d'une seule participation dans des co-entreprises à concurrence de 51%, il s'agit de la S.A. Inclusio Ostbelgien.

Les créances fiscales et autres actifs courants s'élèvent à 0,6 million d'EUR et correspondent majoritairement à de l'impôt à récupérer.

Le total bilantaire s'élève donc à 317,5 millions d'EUR, en augmentation de 9,4% par rapport à son niveau de décembre 2022.

Hormis le résultat net de l'exercice commenté ci-dessous et l'affectation du résultat 2022 (en ce compris la mise en paiement du dividende de l'exercice 2022), les fonds propres n'ont pas évolué par rapport à la situation au 31 décembre 2022. Au 30 juin 2023, ils s'élèvent à 188,9 millions d'EUR. Compte tenu des 7.428.347 actions en circulation au 30 juin 2023 corrigée du nombre d'actions en auto contrôle de 6.619 actions, la valeur nette d'inventaire par action s'élève à 25,46 EUR.

L'accroissement du portefeuille a été financé par le tirage sur les lignes de crédit existantes ou nouvellement négociées. Sur un total de 160 millions d'EUR de lignes de crédit ouvertes, Inclusio a prélevé 123,5 millions d'EUR à la date du 30 juin 2023.

Les dettes commerciales sont de 4,4 millions d'EUR. Elles sont principalement constituées de dettes d'Exit Tax sur les filiales de 1,8 millions d'EUR, de dettes fournisseurs pour 1,3 millions d'EUR (dettes provenant principalement de factures reçues sur l'état d'avancement des chantiers), de dettes fiscales à concurrence de 1,0 million d'EUR.

Le taux d'endettement est par conséquent en augmentation passant de 36,5% fin 2022 à 41,2% au

30 juin 2023.

Compte de résultats

L'élargissement du portefeuille immobilier en exploitation a permis à Inclusio de faire croître de manière significative son chiffre d'affaires. Le revenu locatif du premier semestre s'élève à 6,4 millions d'EUR comparé à 5,1 millions d'EUR en juin 2022.

Le tableau suivant présente un détail des loyers futurs non actualisés

En €	30/06/2023	30/06/2022
Moins d'un an	10.496.225	8.341.464
Entre 1 an et 2 ans	9.748.905	8.273.893
Entre 2 ans et 3 ans	9.548.143	7.944.410
Entre 3 ans et 4 ans	8.943.716	7.594.376
Entre 4 ans et 5 ans	8.432.201	7.513.651
Au-delà de 5 ans	96.975.311	92.234.952
Total	144.144.502	131.902.746

Les charges locatives comprennent les précomptes immobiliers et taxes mais également les frais communs de certains immeubles, dont la gestion est assurée provisoirement par Inclusio (électricité, chauffage, ascenseur, assurances,...). Par ailleurs, les récupérations de charges locatives correspondent à la refacturation auprès de certains locataires de précomptes immobiliers et taxes, aux provisions pour charges reçues des occupants et aux décomptes annuels de charges y afférents. Après prise en charge et récupération de ces frais, le résultat immobilier s'élève à 6,1 millions d'EUR comparé à 4,8 millions d'EUR au 30 juin 2022.

Les charges immobilières sont principalement composées des frais techniques (0,2 million d'EUR) et des frais de gestion immobilière externes et internes (0,2 million d'EUR) ; le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 5,6 millions d'EUR, dégageant ainsi une marge d'exploitation des immeubles de 88,49% en amélioration par rapport à son niveau du 30 juin 2022 de 86,77%.

Les frais généraux se répartissent en quatre catégories distinctes :

- les ressources humaines et les frais y afférents : Ce poste comprend les coûts des membres de la direction effective, du personnel, des avantages au personnel tels que les voitures de société, les chèques repas, l'assurance groupe, l'assurance hospitalisation, les frais de représentation, mais également les frais du secrétariat social, les formations et séminaires, les cotisations à des groupements professionnels. Ce poste s'élève à 657.292 EUR au 30 juin 2023.
- les charges relatives aux bureaux et l'infrastructure nécessaire au fonctionnement de la Société : ce poste comprend la location et les charges afférentes des bureaux situé Avenue Hermann-Debroux 40 à 1160 Auderghem, les assurances y relatives, les aménagements de ces bureaux, le mobilier, les fournitures de bureau. Il comprend également toutes les charges relatives à l'IT que ce soit le hardware, les softwares ainsi que la téléphonie. Ces coûts s'élèvent à 132.412 EUR.

- les frais des prestataires externes concernent les prestations exécutées par les conseils de la Société, les apporteurs d'affaires, le Commissaire et l'expert immobilier indépendant. Ils s'élèvent à 132.057 EUR au 30 juin 2023.
- les frais "corporate" englobent entre autres les émoluments des administrateurs, l'assurance dirigeant, les frais de publication et traductions du rapport annuel et des communiqués de presse, la taxe d'abonnement, les redevances à la FSMA, Euroclear, Euronext,.... Ils s'élèvent à 446.476 EUR.

Relevons que, conformément à la norme IFRIC 21, la taxe d'abonnement et les précomptes immobiliers sont reconnus dans leur intégralité dès le 1^{er} janvier de l'année et ne viendront donc pas en complément sur le 2^{ème} semestre.

Après prise en charge des frais généraux et des autres revenus et charges d'exploitation, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à 4,3 millions d'EUR comparé à 3,1 millions d'EUR fin juin 2022.

Les plus et moins-values latentes comptabilisées sur base de la valorisation de l'expert indépendant font apparaître une augmentation de valeur du portefeuille immobilier de 5,0 millions d'EUR. Dans un marché immobilier complexe et sous pression par la hausse des taux d'intérêt, les valeurs expertisées sur le marché résidentiel locatif continuent à croître, soutenues par une demande locative accrue pour des biens énergétiquement efficaces. Relevons que plus de 90% du portefeuille d'Inclusio bénéficie d'une indexation complète des loyers conformément aux législations régionales. Les autres résultats sur portefeuille concernent la variation de la latence fiscale sur les participations détenues.

Le résultat financier est composé des revenus financiers issus principalement de la location financement de l'immeuble Ecole Active et des charges financières sur les crédits bancaires et les instruments de couverture en cours mais également de la variation de la juste valeur des instruments financiers conclus et détaillés à l'Annexe 5 (variation purement latente).

Après prise en compte des impôts, le résultat net consolidé au 30 juin 2023 s'élève à 7,9 millions d'EUR. Le résultat net par action est par conséquent de 1,07 EUR et tient compte d'un nombre d'actions ayant jouissance de 7.422.840 actions (nombre moyen d'actions en auto-contrôle exclu).

Etat consolidé des variations de capitaux propres

En EUR	Capital		Primes d'émission	Réserves		Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	TOTAL des capitaux propres
	Capital souscrit	Frais d'augmentation de capital		Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture					
Capitaux propres au 31/12/2021	147.590.601	-4.673.813	8.750.150	751.514	-221.779		101.751	820.865	14.651.972	167.771.260
Affectation du résultat 2021				9.623.758	840.056			4.188.158	-14.651.972	0
Dividende								-3.714.174		-3.714.174
Résultat de l'exercice 2022									12.542.864	12.542.864
Solde au 30/06/2022	147.590.601	-4.673.813	8.750.150	10.375.272	618.276		101.751	1.294.849	12.542.864	176.599.951
Capitaux propres au 31/12/2022	147.590.601	-4.673.813	8.750.150	10.375.272	618.276	-38.054	101.751	1.294.849	22.229.900	186.248.933
Affectation du résultat 2022				10.549.946	5.364.381			1.115.731	-17.030.057	0
Dividende									-5.199.843	-5.199.843
Dividende non distribué sur actions en auto contrôle								4.824		4.824
Résultat de l'exercice 2023						-54.593			7.946.820	7.892.227
Solde au 30/06/2023	147.590.601	-4.673.813	8.750.150	20.925.217	5.982.657	-92.647	101.751	2.415.404	7.946.820	188.946.141

Tableau consolidé des flux de trésorerie - En EUR	Note	30/06/2023	30/06/2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de période		593.077	944.387
1. Activités opérationnelles		-387.207	3.633.001
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts		9.134.930	12.981.381
Résultat de l'exercice		7.946.820	12.542.864
Revenus financiers		-79.673	-4
Charges d'intérêts nettes		1.046.436	379.948
Autres charges financières		81.523	3.789
Impôts		139.825	54.783
Ajustements pour des transactions sans effets de trésorerie		-4.762.599	-9.855.229
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations		44.314	25.172
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-4.981.367	-6.723.308
Variation de la juste valeur des instruments de couverture		174.454	-3.085.791
Variation de valeur sur les participations mises en équivalence			-71.302
Variation du besoin en fonds de roulement		-3.750.741	1.007.266
Mouvement des éléments d'actif			
Créances commerciales		-312.531	-43.286
Autres actifs à court terme			2.783
Comptes de régularisations		196.738	-63.329
Mouvement des éléments du passif			
Autres passifs financiers courants			28.984
Dettes commerciales et Autres Dettes courantes		-3.598.129	1.037.039
Comptes de régularisation		-36.820	45.075
Autres éléments des activités opérationnelles		-1.213.323	-500.416
Créances et dettes fiscales		39.488	-116.683
Intérêts payés		-1.250.962	-379.948
Intérêts reçus		79.673	4
Autres charges financières		-81.523	-3.789
2. Activités d'investissement		-18.071.815	-12.153.286
Immeubles de placement - investissements activés	3	-276.773	-726.389
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	3	-7.359.921	
Projets de développement	3	-2.298.094	-4.578.841
Autres immobilisations incorporelles		-18.396	
Autres immobilisations corporelles		-125.951	-71.581
Autres actifs financiers non courants		-382	-10.833
Participation dans des co-entreprises		-930.000	-86.894
Acquisitions de filiales	3	-7.062.298	-6.678.752
3. Activités de financement		19.339.215	8.271.821
Variation des actifs et passifs financiers et dettes financières			71.302
Augmentation (+) des dettes financières		24.800.000	12.023.531
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers		-211.172	-108.838
Variation des réserves (dividende sur actions en auto contrôle)		-54.593	
Dividende de l'exercice précédent		-5.195.019	-3.714.174
Flux total de trésorerie de la période		675.668	-248.464
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de période		1.268.745	695.923

6. Notes sur les états financiers intermédiaires résumés

Annexe 1: Informations générales

Inclusio SA (dénommée dans les états financiers intermédiaires résumés “la Société”) est une société anonyme de droit belge. L’adresse du siège social de la Société est avenue Herrmann-Debroux, 40 à 1160 Bruxelles.

Inclusio SA est une Société Immobilière Réglementée (SIR) investissant dans l’immobilier social. Elle s’est fixée pour mission d’offrir sur le long terme, à des populations fragilisées, des logements de qualité à un loyer abordable. Son segment prioritaire consiste en l’acquisition, le développement et la gestion d’immeubles mis à la disposition de locataires à revenus faibles ou moyens.

La plupart des immeubles sont loués ou donnés en gestion à des Agences Immobilières Sociales “AIS” qui bénéficient de subsides régionaux pour pouvoir offrir des logements à loyer modéré à des publics fragilisés.

Les états financiers consolidés ont été approuvés pour publication par le Conseil d’Administration du 29 août 2023.

Le commissaire Deloitte, Réviseurs d’Entreprises, représenté par Monsieur Ben Vandeweyer, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent rapport financier semestriel n’appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le conseil d’administration.

Annexe 2 : Principes comptables significatifs sous référentiel IFRS

Annexe 2.1 Base d’évaluation

Les états financiers consolidés couvrent la période de 6 mois clôturée le 30 juin 2023.

Les états financiers consolidés ont été établis en conformité avec le statut de SIR (*Société Immobilière Réglementée*) et préparés conformément à l’IAS 34.

Les états financiers consolidés sont établis en euros. Ils sont préparés sur une base de coûts historiques, à l’exception des immeubles de placement et certains instruments financiers qui sont valorisés à leur juste valeur.

Les méthodes de comptabilisation ont été appliquées de façon consistante aux méthodes comptables publiées dans les états financiers consolidés pour la période clôturée au 31 décembre 2022. Pour un aperçu des méthodes comptables appliquées, nous faisons référence aux états financiers consolidés 2022.

Dans le cadre de l’établissement de ses états financiers intermédiaires consolidés résumés, la Société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l’application des méthodes comptables et à procéder à un certain nombre d’estimations. Pour formuler ces hypothèses, la direction se fonde sur son expérience, l’assistance de tiers (notamment les experts immobiliers) et sur d’autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

Note sur les méthodes comptables

Dans le cadre de la préparation des présents états financiers résumés au 30 juin 2023, le conseil d'administration estime que la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie n'ont aucun impact direct sur l'activité du groupe et ses résultats financiers.

Par ailleurs la société n'anticipe aucun impact important sur la mise en application des nouvelles normes IFRS à partir du 1^{er} janvier 2023.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2023

- IFRS 17 Contrats d'assurance
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance : Application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et IFRS Practice Statement 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition des estimations comptables
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : Impôts différés relatifs aux actifs et passifs provenant d'une même transaction
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : Réforme fiscale internationale – Introduction des règles du modèle du deuxième pilier « Pillar II » (applicables immédiatement mais non encore adoptés au niveau européen - les informations à fournir sont requises pour les périodes annuelles commençant le, ou après le 1er janvier 2023)

Normes et interprétations émises, mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2023

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de dettes parmi les éléments courants ou non-courants et classifications des dettes non-courantes assorties de covenants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Dettes de location dans un contrat de cession-bail (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement des fournisseurs (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)

Immeubles de placement

Les immeubles de placement disponibles à la location sont des investissements en biens immobiliers (immeubles ou terrains) détenus pour en retirer des loyers, ou pour réaliser une plus-value en capital ou les deux.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont initialement comptabilisés à leur coût en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Lorsque l'immeuble est acquis au travers d'une fusion, les taxes dues sur le gain potentiel de l'actif intégré sont comprises dans le coût de l'actif considéré.

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement disponibles à la location sont valorisés à leur juste valeur. Cette juste valeur (« fair value ») est égale au montant pour lequel l'immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats sous la rubrique « Variation de la juste valeur des immeubles de placement » en distinguant les variations positives des variations négatives. L'ajustement des droits de mutations lié à l'évolution subséquente de la juste valeur d'un immeuble ou à la réalisation d'un immeuble est déterminé de manière indirecte lors de l'affectation des réserves sous la rubrique « Réserves - Réserve de la variation de juste valeur des immeubles de placement ».

Chaque trimestre, un expert immobilier indépendant évalue le portefeuille immobilier, incluant les coûts, les droits d'enregistrement et les commissions. L'expert immobilier évalue les propriétés conformément aux spécifications et notes informatives en vigueur pour l'évaluation de biens éditées par le « Royal Institute of Chartered Surveyors », et contenues dans les « RICS Appraisal and Valuation Standards ».

Pour la réalisation des expertises, la Société communique chaque trimestre aux experts la situation locative de ses biens immobiliers ainsi que les travaux réalisés ou à réaliser dans les immeubles de son portefeuille immobilier. Suivant le type d'actifs immobiliers à expertiser, les experts déterminent les méthodes les plus appropriées pour déterminer la valeur d'investissement ; ces méthodes sont entre autres, la capitalisation des loyers, la méthode du DCF et la méthode du prix unitaire.

Dans le but de déterminer la juste valeur des actifs ainsi évalués, l'expert procède aux ajustements suivants :

- Pour tous les investissements avec une valeur d'investissement supérieure à 2.500.000 EUR, l'expert corrige la valeur d'investissement en la divisant par (1+2,5 %). Cette correction a été arrêtée au niveau du secteur, sur base d'un large échantillon de transactions, et correspond à la moyenne des frais de transaction effectivement payés en Belgique sur des transactions de ce type au cours de la période 2003 -2005.
- Pour les investissements avec une valeur d'investissement inférieure à 2.500.000 EUR, l'expert corrige la valeur d'investissement en la divisant par (1+12,5% ou 1+12%), pour tenir compte des droits de mutation applicables dans la Région où l'immeuble est situé.

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature

d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction sont directement comptabilisés comme charges dans le compte de résultats. Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

Acquisition de sociétés

Lorsque le Groupe prend le contrôle d'un ensemble intégré d'activités et d'actifs répondant à la définition d'une entreprise ('business') conformément à IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. De plus, des impôts différés sont comptabilisés sur les différences temporelles générées et sont intégrés dans l'actif net acquis. Le goodwill représente la différence positive entre le coût d'acquisition (hors frais connexes à l'acquisition), majoré des intérêts minoritaires éventuels, et la juste valeur de l'actif net acquis. Si cette différence est négative ('goodwill négatif'), celle-ci est immédiatement comptabilisée en compte de résultats après confirmation des valeurs.

Si l'acquisition d'une société comprenant un ou plusieurs immeubles de placement et un groupe d'actifs (et/ou passifs) ne répond pas à la définition d'une entreprise (business) selon IFRS3, l'acquisition est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et passifs individuels identifiables (y compris les immeubles de placement). Le coût d'acquisition est affecté aux actifs et passifs individuels identifiables d'après leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Ainsi, une telle acquisition n'engendre pas la comptabilisation de goodwill. En application d'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur après la comptabilisation initiale.

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge comme SIR (ou FIIS) ou de la fusion d'une société n'ayant pas le statut de SIR avec une SIR. Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

Annexe 3 : Immeubles de placement

Tel que prescrit dans la norme IAS 40, les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, sont intégrés parmi les immeubles de placement. Les immeubles repris dans cette catégorie sont ceux qui, soit sont en cours de construction ou font l'objet d'une lourde rénovation, soit ne génèrent pas de revenu en raison de leur nature (terrains).

En EUR	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Total immeubles de placement
Solde au 31-12-2021	214.227.545	4.312.260	218.539.805
Investissements	726.386	4.578.841	5.305.227
Acquisitions par voie d'acquisition de sociétés	7.607.350		7.607.350
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	6.300.325	422.984	6.723.308
Solde au 30-06-2022	228.861.605	9.314.085	238.175.691

Solde au 31-12-2022	255.942.719	18.291.605	274.234.324
Immeubles en cours de construction achevés	10.417.560	-10.417.560	
Acquisitions	7.359.921	443.686	7.803.608
Investissements	276.773	1.854.408	2.131.181
Intérêts capitalisés		204.526	204.526
Acquisitions par voie d'acquisition de sociétés	10.160.000		10.160.000
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	5.019.969	-38.602	4.981.367
Solde au 30-06-2023	289.176.942	10.338.063	299.515.006

Les mouvements sur le portefeuille immobilier sont commentés à la section 1.

Les chantiers portant sur les projets de développement se sont poursuivis. Inclusio compte 5 projets en cours de chantier au 30 juin 2023 :

En EUR	Juste valeur au 30/06/2023
Thomashuis Keerbergen	1.538.393
Thomashuis Westmalle	1.119.643
Melkerij	708.036
Marvis	2.988.293
Bonnemaison	2.745.468
Vanderbruggen	1.238.231
TOTAL	10.338.063

Le tableau ci-dessous présente la réconciliation de l'acquisition des filiales.

Acquisitions de sociétés

En EUR	Immo-Genappe
Immeubles de placement	10.160.000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.468.421
Dettes commerciales	-256.434
Dettes financières	-1.269.356
Autres dettes	-161.199
Exit Tax	-1.385.190
Comptes de régularisation	-25.527
Total actifs net acquis	8.530.719
En EUR	Immo-Genappe
Trésorerie déboursée à l'acquisition	-8.530.719
Moins trésorerie acquise	1.468.421
Sortie de trésorerie nette dans les activités d'investissement	-7.062.298

Les revenus locatifs de cette acquisition représentent 179.358€ dans les comptes consolidés du 1^{er} semestre 2023. Sur base annuelle, le loyer attendu est de 607.751€.

Les acquisitions de sociétés comprenant un ou plusieurs immeubles de placement et un groupe d'actifs (et/ou passifs) ne répondent pas à la définition d'une entreprise (business) selon IFRS3, les acquisitions ont été comptabilisées comme une acquisition d'actifs et passifs individuels identifiables.

Annexe 4 : Informations sectorielles

Bilan consolidé – Segmentation (en EUR)		Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté	30/06/2023
I	Actifs non courants	141.960.424	88.379.559	69.245.467	15.286.445	314.871.895
I C	Immeubles de placement	141.949.210	88.379.178	69.186.618		299.515.005
I C a	Immeubles disponibles à la location	140.710.979	85.013.410	63.452.553		289.176.942
I C b	Projets de développement	1.238.231	3.365.767	5.734.065		10.338.063
II	Actifs courants	0	0	0	2.583.732	2.583.732
	TOTAL ACTIF	141.960.424	88.379.559	69.245.467	17.870.177	317.455.627
	Pourcentage par secteur	44,7%	27,8%	21,8%	5,6%	

Bilan consolidé – Segmentation (en EUR)		Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté	30/06/2022
I	Actifs non courants	115.270.677	75.968.033	47.216.985	4.280.134	242.735.829
I C	Immeubles de placement	115.497.756	75.649.382	47.028.553		238.175.691
I C a	Immeubles disponibles à la location	115.497.756	68.426.028	44.937.821		228.861.605
I C b	Projets de développement		7.223.354	2.090.732		9.314.085
II	Actifs courants		24.238	859.571	661.436	1.545.245
	TOTAL ACTIF	115.270.677	75.992.271	48.076.556	4.941.570	244.281.074
	Pourcentage par secteur	47,2%	31,1%	19,7%	2,0%	

Compte de résultats consolidé (en EUR)		Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté	30/06/2023
I	Revenus locatifs	3.284.799	1.653.012	1.471.459		6.409.269
III	Charges relatives à la location	-24.766	-32.784			-57.550
	RESULTAT LOCATIF NET	3.260.032	1.620.228	1.471.459		6.351.719
IV	Récupération de charges immobilières		159			159
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	202.695	155.759	26.821		385.275
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-166.048	-345.614	-165.074		-676.736
	RESULTAT IMMOBILIER	3.296.679	1.430.532	1.333.206		6.060.417
IX	Frais techniques	-77.488	-59.375	-59.600		-196.463
X	Frais commerciaux	-13.059	-810	-515		-14.384
XI	Charges et taxes sur immeubles non loués		765			765
XII	Frais de gestion immobilière	-47.099	-3.614		-178.996	-229.709
	CHARGES IMMOBILIERES	-137.645	-63.033	-60.116	-178.996	-439.790
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	3.159.034	1.367.498	1.273.090	-178.996	5.620.626
XIV	Frais généraux de la société				-1.368.237	-1.368.237
XV	Autres revenus et charges d'exploitation				-67	-67
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.159.034	1.367.498	1.273.090	-1.547.300	4.252.322
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.118.330	608.644	1.254.393		4.981.367
XIX	Autre résultat sur portefeuille			75.696		75.696
	RESULTAT D'EXPLOITATION	6.291.278	1.976.142	2.653.620	-1.611.656	9.309.384
XX	Revenus financiers	75.000			4.673	79.673
XXI	Charges d'intérêts nettes				-1.046.436	-1.046.436
XXII	Autres charges financières				-81.523	-81.523
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers				-174.454	-174.454
	RESULTAT FINANCIER	75.000			-1.297.739	-1.222.739
XXIV	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises					
	RESULTAT AVANT IMPOT	6.366.278	1.976.142	2.653.620	-2.909.395	8.086.645
XXV	Impôts des sociétés				-45.252	-45.252
XXVI	Exit Tax				-94.574	-94.574
	IMPOT				-139.825	-139.825
	RESULTAT NET	6.366.278	1.976.142	2.653.620	-3.049.220	7.946.820

Compte de résultats consolidé (en EUR)		Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté	30/06/2022
I	Revenus locatifs	2.586.904	1.310.461	1.156.043		5.053.408
III	Charges relatives à la location	-2.425	-231			-2.656
	RESULTAT LOCATIF NET	2.584.479	1.310.230	1.156.043		5.050.752
IV	Récupération de charges immobilières	0	1.306	0		1.306
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	259.638	81.512	3.457		344.607
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-270.598	-204.254	-126.208		-601.060
	RESULTAT IMMOBILIER	2.573.518	1.188.794	1.033.293		4.795.605
IX	Frais techniques	-76.311	-95.926	-62.718		-234.955
X	Frais commerciaux	-3.177	-1.762	-569		-5.509
XII	Frais de gestion immobilière	-50.463			-121.943	-172.406
	CHARGES IMMOBILIERES	-129.951	-97.688	-63.287	-121.943	-412.869
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	2.443.567	1.091.106	970.006	-121.943	4.382.736
XIV	Frais généraux de la société				-1.241.510	-1.241.510
XV	Autres revenus et charges d'exploitation				-43.886	-43.886
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	2.443.567	1.091.106	970.006	-1.407.339	3.097.340
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.505.138	1.800.524	417.646		6.723.308
XIX	Autre résultat sur portefeuille	-10.190	-7.935	21.764		3.640
	RESULTAT D'EXPLOITATION	6.938.515	2.883.695	1.409.416	-1.407.339	9.824.288
XX	Revenus financiers				4	4
XXI	Charges d'intérêts nettes				-379.948	-379.948
XXII	Autres charges financières				-3.789	-3.789
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers				3.085.791	3.085.791
	RESULTAT FINANCIER				2.702.057	2.702.057
XXIV	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				71.302	71.302
	RESULTAT AVANT IMPOT	6.938.515	2.883.695	1.409.416	1.366.021	12.597.647
XXV	Impôts des sociétés				-54.783	-54.783
	IMPOT				-54.783	-54.783
	RESULTAT NET	6.938.515	2.883.695	1.409.416	1.311.237	12.542.864

Annexe 5 : Actifs et passifs financiers

La Société finance ses activités par ses fonds propres mais également par des lignes de crédit bancaires. Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédit négociées, les montants prélevés à la date de clôture ainsi que l'échéance finale. Les conventions de crédit précisent les engagements que la Société prend à l'égard des banques. Ces engagements sont de diverses natures : respect de la réglementation SIR, limite d'endettement, couverture des frais financiers,...

(en million d'EUR)	Type de financement	Montant maximal	Dettes bancaires 30/06/2023	Dettes bancaires 31/12/2022	Echéance	Taux d'intérêt
BNP Paribas Fortis	Revolving	15	15	15	30-09-2023	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	7,5	7,5	7,5	06-10-2026	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	7,5	7,5	6,2	06-10-2027	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	10	10	-	02-05-2027	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	10	-	-	02-05-2028	Euribor + marge
Banque Triodos	Revolving	15	1,5	0	01-02-2024	Euribor + marge
KBC Bank	Revolving	20	20	20	31-12-2027	Euribor + marge
KBC Bank	Revolving	10	10	-	30-04-2029	Euribor + marge
Belfius Banque	Revolving	12,5	12,5	12,5	31-12-2024	Euribor + marge
Belfius Banque (clôturé)	Revolving	0	0	12,5	31-12-2023	Euribor + marge
Belfius Banque	Revolving	5	5	-	31-05-2027	Euribor + marge
Belfius Banque	Revolving	7,5	7,5	-	31-05-2028	Euribor + marge
Belfius Banque	Revolving	15	2	-	31-05-2029	Euribor + marge
Caisse d'épargne HdF	Term loan	12,5	12,5	12,5	29-12-2025	Euribor + marge
Caisse d'épargne HdF	Term loan	12,5	12,5	12,5	28-12-2026	Euribor + marge
Total		160	123,5	98,7		

Les dettes financières venant à échéance à plus d'un an sont reprises pour 107 millions d'EUR dans les dettes financières non courantes tandis que les crédits échéant dans les 12 mois sont repris dans les dettes financières courantes à concurrence de 16,5 millions d'EUR.

Par ailleurs, la société a souscrit à divers instruments de couverture de taux d'intérêt et ce afin d'échanger le taux flottant prévus dans certaines conventions de crédits avec un taux fixe. Ces instruments ne font pas l'objet d'une comptabilité de couverture. Au 30 juin 2023, le montant nominal total des IRS était de EUR 70 millions.

La juste valeur de ces IRS est de 5.808.303 EUR repris dans les actifs financiers non courants. La variation sur le semestre est négative à concurrence de 174.454 EUR repris dans les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers.

(en millions d'EUR)	Type de couverture	Montant souscrit	Départ	Echéance	Fair Value 30/06/2023 (en Eur)	Fair Value 31/12/2022 (en Eur)
BNP Paribas Fortis	IRS flooré	7,5	21-05-2020	21-05-2026	708.100	731.688
BNP Paribas Fortis	IRS flooré	7,5	21-05-2020	21-05-2027	868.073	1.440.072
BNP Paribas Fortis	IRS flooré	10	21-05-2020	21-05-2028	1.357.753	907.013
Belfius Banque	IRS flooré	7,5	28-07-2020	29-01-2029	1.196.178	1.246.358
Belfius Banque	IRS flooré	7,5	28-07-2020	30-07-2029	1.263.683	1.323.103
Belfius Banque	IRS non flooré	10	15-06-2023	31-12-2028	41.939	-
KBC Bank	IRS non flooré	10	08-12-2022	08-12-2028	71.407	72.880
KBC Bank	Collar	5	08-12-2022	08-12-2027	278.937	261.643
KBC Bank	IRS non flooré	5	15-06-2023	16-06-2025	22.232	-
Total		70			5.808.303	5.982.757

Au 30 juin 2023, Inclusio dispose de EUR 70 mio de couverture contre EUR 98,5 mio de crédits à taux flottant prélevés. Les positions IRS ne sont pas de nature spéculative.

La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :

- Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ;
- Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ;
- Niveau 3 : données non observables.

La juste valeur de l'ensemble des actifs et passifs financiers sont de niveau 2.

Résumé à la date de clôture (en EUR)	Catégorie	30/06/2023	31/12/2022
Actifs financiers non-courants			
Créances	Au coût amorti	80.085	79.703
Instruments de couverture	En juste valeur	5.808.203	5.982.657
Actifs financiers courants			
Créances commerciales	Au coût amorti	364.992	52.461
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Au coût amorti	1.268.746	593.077
Total actifs financiers		7.522.026	6.707.899
Dettes financières non-courantes			
Emprunts bancaires	Au coût amorti	107.000.000	71.200.000
Dettes financières courantes			
Emprunts bancaires	Au coût amorti	16.500.000	27.500.000
Garanties locatives	Au coût amorti	145.759	116.931
Acquisitions de participation	Au coût amorti		356.831
Compte courant	Au coût amorti	210.947	94.116
Dettes commerciales	Au coût amorti	4.377.572	4.425.698
Total passifs financiers		128.234.278	103.693.576

La valeur comptable des actifs financiers et passifs financiers au coût amorti présentés ci-dessus représente une bonne approximation de la juste valeur, soit parce que leur échéance est à court terme, soit parce que le taux d'intérêt est majoritairement à taux variables.

Annexe 6 : Taux d'endettement

Le taux d'endettement calculé conformément à l'AR des SIR est de 41,21% et se décompose comme suit :

(en EUR)	30-06-2023	31-12-2022
I B. Dettes financières non courantes	107.000.000	71.200.000
II B. Dettes financières courantes	16.856.706	28.067.878
II D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.377.572	4.425.698
Total endettement	128.234.278	103.693.576
Total actif corrigé des instruments de couverture	311.647.424	284.271.879
Taux d'endettement	41,15%	36,48%

Compte tenu de la stratégie de la société qui vise un taux d'endettement maximal compris entre 45% et 50%, Inclusio dispose encore d'une capacité d'endettement pour financer de nouveaux investissements comprise dans une fourchette de 21 à 55 millions d'EUR.

Annexe 7 : Créance de location financement

Le 31/01/2023, un acte notarié de prolongation de bail emphytéotique a été signé avec L'Ecole Active concernant l'immeuble situé à Uccle à usage d'école. La durée initiale de cinquante années couvrant la période du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2064 a été portée à 99 ans jusqu'au 30 juin 2113. L'extension de ce contrat a généré un reclassement de l'immeuble, en 2022, de la rubrique des immeubles de placement vers la rubrique des créances de location financement. Le canon payable trimestriellement est donc reconnu en capital et intérêts sur base d'un tableau d'amortissement.

Période	Annuité	Intérêts	Capital	Capital restant dû en fin de période
2023	145.000	145.000	0	8.295.610
2024 à 2027	824.231	773.792	50.440	8.245.170
2028 à 2113	20.760.671	12.515.501	8.245.170	0

Annexe 8 : Liste des filiales, entreprises associées et co-entreprises

Dénomination	% Détenion	Mode de consolidation	Registre des personnes morales
Société d'Habitations de Tournai	100%	Intégrale	0405.859.678
Mouscron Invest and Development	100%	Intégrale	0751.899.755
Buimmo	100%	Intégrale	0683.524.653
Immo Genappe	100%	Intégrale	0448.673.696
Inclusio Ostbelgien	50,82%	Mise en équivalence	0778.320.377

Annexe 9 : Transactions entre parties liées

Aucune nouvelle transaction n'a été conclue avec des parties liées (filiales, administrateurs ou dirigeants).

Aucun financement n'est consenti aux participations mises en équivalence.

Annexe 10 : Evénements survenus après le 30 juin 2023

Entre le 30 juin 2023 et la date de publication du présent rapport semestriel, aucun événement n'est survenu.

Annexe 11 : Capital de la Société

Le tableau ci-dessous retrace l'évolution du nombre d'actions depuis la création de la Société :

	Nombre d'actions créées	Nombre cumulé d'actions	Capital souscrit (EUR)	Capital souscrit cumulé (EUR)
Acte du 06/11/2011 (constitution)	615	615	61.500	61.500
Acte du 23/12/2011	25.215	25.830	2.521.500	2.583.000
Acte du 23/09/2014	34.000	59.830	3.400.000	5.983.000
Acte du 20/05/2015	58.025	117.855	5.802.500	11.785.500
Acte du 24/06/2016	71.506	189.361	7.150.600	18.936.100
Acte du 29/09/2016	95.342	284.703	9.534.200	28.470.300
Acte du 17/05/2017	169.033	453.736	16.903.300	45.373.600
Acte du 22/12/2017	98.424	552.160	9.842.400	55.216.000
Acte du 03/04/2019	313.763	865.923	31.376.300	86.592.300
Sous-total avant acte du 29/10/2020	865.923	865.923	86.592.300	86.592.300
Acte du 29/10/2020 - division des actions par 5	4.329.615	4.329.615	86.592.300	86.592.300
IPO du 10/12/2020	2.857.943	7.187.558	57.158.860	143.751.160
Acte de réduction de capital du 11/06/2021			-945.037	142.806.123
Apports en nature du 25/06/2021	240.789	7.428.347	4.784.477	147.590.601
Mouvements 2021-2022-2023 :	-	-	-	-
Solde au 30/06/2023		7.428.347		147.590.601

Extrait du rapport du Commissaire sur les comptes au 30 juin 2023

DELOITTE

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de 30 juin 2023 pour le semestre clôturé le 30 juin 2023

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend la situation financière consolidée résumée clôturée le 30 juin 2023, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 11.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Inclusio SA (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée résumée s'élève à 317 456 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 7 947 (000) EUR.

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Inclusio SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Signé à Anvers.
Le commissaire
Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Ben Vandeweyer

7. Agenda de l'actionnaire

Sujet	Date
Publication des résultats au 30 juin 2023	30/08/2023
Publication des résultats au 30 septembre 2023	30/11/2023
Publication des résultats annuels 2023	22/02/2024
Assemblée générale annuelle	15/05/2024

À propos d'Inclusio

Inclusio est une société à impact spécialisée en immobilier à caractère social en Belgique.

Elle est active dans 3 secteurs :

- le **logement à loyer abordable**
- l'hébergement et l'accueil de **personnes en situation de handicap**
- l'**infrastructure sociale** (centres d'accueil pour demandeurs d'asile, personnes en situation de sans-abrisme, enfants placés par le juge ; écoles, crèches, bureaux pour ASBL, etc.)

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

Pour plus d'information, veuillez contacter :

Lionel VAN RILLAER, CEO
T : +32 499 54 45 47
lionel.vanrillaer@inclusio.be

Jean-Luc COLSON, CFO
T : +32 475 32 35 74
jean-luc.colson@inclusio.be