

Déclaration intermédiaire

Rapport financier trimestriel au 30 septembre 2024

Résumé

- **Augmentation de l'impact social : 5.251 personnes hébergées** (4.778 au 31 décembre 2023 = +10%)
- **Poursuite de la croissance du portefeuille immobilier en exploitation** atteignant une juste valeur de **355 M€** au 30 septembre 2024 (318 M€ au 31 décembre 2023 = +12%)
- **Revenus locatifs : 11,2 M€** (9,8 M€ sur la même période en 2023 = +14%)
- **EPRA Earnings : 0,73 €/action**
- **5 projets en développement** (157 logements à loyer abordable et 1 centre d'accueil pour demandeurs de protection internationale)
- **Demande de permis d'urbanisme** pour le projet *Pavillon 1-3* à Schaerbeek (33 logements à loyer abordable) déclarée complète
- **Démarrage des travaux** du projet *Bonnemaison* à Tournai (73 logements à loyer abordable)
- **Durée résiduelle moyenne des baux : 12,5 ans**
- **Taux d'occupation : 99,2%** (EPRA vacancy Rate: 0,80%)
- **Résultat distribuable : 5,5 M€** (5,1 M€ sur la même période en 2023 = +8,2%)
- **Taux d'endettement : 41,95%** (EPRA LTV 41,98%)
- **NAV : 29,8 €/action**
- Confirmation de l'objectif de distribution d'un **dividende brut de minimum 0,78 €/action** pour l'exercice 2024 (+4% par rapport au dividende de l'exercice 2023)

Information réglementée

Lionel VAN RILLAER (CEO) : « *Inclusio a acquis durant ce troisième trimestre deux immeubles à Evere qui étaient exploités jusqu'il y a peu comme maison de repos. Nous les avons reconvertis en centre d'accueil d'urgence pour familles, et ils sont loués pour une durée de 12 ans au Samusocial. Ce centre accueille des familles monoparentales, principalement des femmes victimes de violences conjugales, intrafamiliales et de genre, accompagnées de leurs enfants. Ce troisième partenariat avec le Samusocial confirme qu'Inclusio est un partenaire de confiance et de référence pour les organismes publics qui cherchent une solution pour leurs besoins immobiliers.* »

Jean-Luc COLSON (CFO) : « *La structure financière saine, la confiance de nos actionnaires et de nos banques, les baux long terme signés avec des partenaires publics, le pipeline des projets en cours de développement et les opportunités d'investissements garantissent un dividende stable pour les années à venir.* »

Benoit DESUTTER (CIO) : « *Plusieurs acteurs immobiliers traversent une période difficile, ce qui offre de belles opportunités d'acquisitions pour Inclusio. Notre croissance se poursuivra ainsi de manière mesurée et contrôlée, avec des actifs qualitatifs qui offrent un juste équilibre entre impact et rendement financier.* »

Table des matières

1. Impact.....	3
1.1. Impact social	3
1.2. Impact environnemental.....	3
2. Portefeuille immobilier.....	4
2.1. Immeubles de placement disponibles à la location	4
2.2. Projets de développement.....	4
2.3. Rendement immobilier et taux d'occupation	6
3. Résultats financiers	7
3.1. Compte de résultats consolidé.....	7
3.2. Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	8
3.3. Bilan consolidé	10
3.4. Commentaires sur le bilan consolidé	11
3.5. Audit des comptes.....	12
4. Perspectives pour 2024 et 2025	13
5. Calendrier financier	13
6. Evènements après la clôture du 30 septembre 2024.....	13

Information réglementée

1. Impact

1.1. Impact social

Dans l'univers des sociétés cotées, Inclusio se distingue par le fort impact social dégagé par ses investissements immobiliers. Tous nos immeubles hébergent des personnes fragilisées (personnes à revenus limités, personnes en situation de handicap, demandeurs de protection internationale, personnes en situation de sans-abrisme, enfants placés par le juge, etc.) ou ont une plus-value sociale (crèche, école, bureaux pour ASBL).

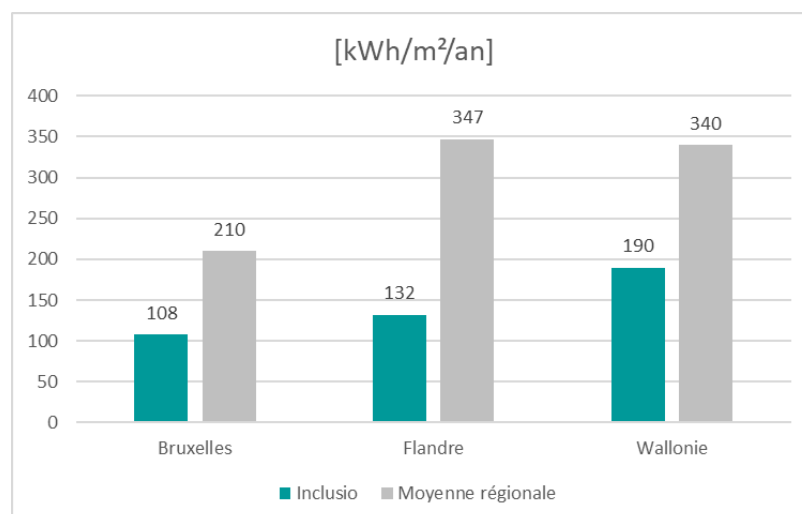
Avec un portefeuille en exploitation qui compte 1.364 unités de logement à loyer abordable, 155 unités pour personnes en situation de handicap et 14 unités d'infrastructure sociale, le nombre de personnes hébergées est estimé à 5.251 personnes.



1.2. Impact environnemental

Inclusio améliore en continu la performance énergétique de son portefeuille immobilier en exploitation : d'une part via l'acquisition ou la construction d'immeubles neufs, d'autre part via des travaux de rénovation dans le portefeuille existant (isolation, remplacement des menuiseries extérieures, remplacement de chaudières, installations photovoltaïques).

Au 30 septembre 2024, sur base des certificats de performance énergétique des unités résidentielles, la consommation moyenne d'énergie primaire des logements du portefeuille en exploitation est nettement plus faible que celle des moyennes régionales :



Information réglementée

2. Portefeuille immobilier

2.1. Immeubles de placement disponibles à la location

Durant le 3^{ème} trimestre 2024, Inclusio a acquis à Evere un ensemble de deux immeubles qui étaient exploités jusque très récemment comme maison de repos. Cet ensemble est loué au Samusocial pour une période de 12 ans.

Inclusio est à présent propriétaire de 9 centres d'accueil pour demandeurs de protection internationale et/ou personnes en situation de sans-abrisme : 4 sont loués à la Croix-Rouge, 3 au Samusocial et 2 à Fedasil.

Une demande de permis d'urbanisme a été déposée et déclarée complète pour l'immeuble de bureaux *Pavillon 1-3* à Schaerbeek, qui sera reconverti en 33 logements à loyer abordable. Cet immeuble a par conséquent été transféré de la rubrique « immeubles en exploitation » vers la rubrique « projets de développement ».

Il n'y a eu aucune réception provisoire et aucun désinvestissement durant le 3^{ème} trimestre 2024.

2.2. Projets de développement



Les travaux de démolition du projet de logements à loyer abordable **Vander Bruggen** à **Anderlecht** sont terminés, ainsi que les fondations. Ce projet est développé en interne, en collaboration avec l'Agence Immobilière Sociale Habitat et Rénovation et l'ASBL Les Petits Riens. Il consiste en la reconversion d'un ancien site industriel en 23 logements, un équipement d'intérêt collectif (qui sera loué à une ASBL du quartier) et 3 commerces.

Information réglementée



Le chantier de construction du projet de logements à loyer abordable **Melkerij** à **Wachtebeke** a démarré en juin 2023. Ce projet de 28 logements neufs avec pompes à chaleur, géothermie et panneaux photovoltaïques sera donné en location à la Woonmaatschappij Woonpijler. Les travaux se sont poursuivis conformément au planning.



Les travaux du projet de logements à loyer abordable **Bonnemaison** à **Tournai** ont démarré. Ce projet de 73 logements (44 logements rénovés + 29 logements neufs) sera donné en location en partie au CPAS et en partie à des particuliers.

Information réglementée



La demande de permis d'urbanisme du projet de logements à loyer abordable **Pavillon 1-3** à Schaerbeek a été déposée et déclarée complète. Cet ancien immeuble de bureaux sera reconverti en 33 logements à loyer abordable qui seront donnés en gestion à l'Agence Immobilière Sociale de Schaerbeek. L'enquête publique est en cours.

2.3. Rendement immobilier et taux d'occupation

Le rendement immobilier brut du portefeuille en exploitation (calculé sur base de la juste valeur) s'élève à **4,6 %** au 30 septembre 2024.

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier en exploitation au 30 septembre 2024 se maintient à un niveau très élevé : **99,2%**. Seuls quelques emplacements de parking et deux surfaces commerciales sont inoccupés au 30 septembre 2024.

Information réglementée

3. Résultats financiers

3.1. Compte de résultats consolidé

En €	30/09/2024	30/09/2023
I Revenus locatifs	11.216.464	9.828.763
III Charges relatives à la location	14.378	-56.622
RESULTAT LOCATIF NET	11.230.842	9.772.142
IV Récupération de charges immobilières	990	209
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	176.328	438.653
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-671.616	-767.529
RESULTAT IMMOBILIER	10.736.544	9.443.475
IX Frais techniques	-198.298	-236.607
X Frais commerciaux	-49.310	-24.866
XI Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.987	3.038
XII Frais de gestion immobilière	-408.845	-350.637
CHARGES IMMOBILIERES	-659.441	-609.072
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	10.077.103	8.834.403
XIV Frais généraux de la société	-1.743.899	-1.855.598
XV Autres revenus et charges d'exploitation	-48.230	-67
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.284.974	6.978.738
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10.117.105	6.756.168
XIX Autres résultats sur portefeuille	-7.783	76.228
RESULTAT D'EXPLOITATION	18.394.296	13.811.134
XX Revenus financiers	126.941	120.683
XXI Charges d'intérêts nettes	-2.891.864	-1.886.113
XXII Autres charges financières	-5.114	-93.134
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.900.422	-121.333
RESULTAT FINANCIER	-4.670.458	-1.979.896
XXIV Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	73.301	0
RESULTAT AVANT IMPOTS	13.797.138	11.831.237
XXV Impôts des sociétés	-102.518	-64.986
XXVI Exit Tax	11.984	-103.571
IMPOTS	-90.534	-168.557
RESULTAT NET	13.706.605	11.662.681
Nombre moyen d'actions ayant jouissance	7.418.789	7.421.607
Résultat net par action	1,85	1,57
Résultat distribuable total	5.500.097	5.081.670
Résultat distribuable par action	0,74	0,68

Information réglementée

3.2. Commentaires sur le compte de résultats consolidé

Résultat locatif net

Le résultat locatif net des trois premiers trimestres a progressé de 9,8 M€ en 2023 à 11,2 M€ en 2024, soit une augmentation de 14,9%. Cette augmentation significative est la conséquence de la mise en exploitation de plusieurs projets de développement au cours des années 2023 et 2024, des acquisitions réalisées en cours d'année 2024, et de l'indexation des loyers.

Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 10,7 M€ au 30 septembre 2024 (contre 9,4 M€ au 30 septembre 2023). En application de la norme IFRIC 21, les précomptes immobiliers ainsi que la taxe d'abonnement sur les OPC sont comptabilisés, pour l'année entière, au 1^{er} janvier. Ceci impacte donc de manière négative les résultats des trois premiers trimestres.

Charges immobilières

Les frais techniques s'élèvent à 198 k€ (-16% par rapport à 2023) et comprennent les frais de réparation et d'entretien ainsi que les primes d'assurance à charge du propriétaire.

Les frais commerciaux englobent les frais de commercialisation et les frais juridiques liés aux litiges locatifs. Ils représentent un montant de 49 k€.

Les frais de gestion immobilière d'un montant de 409 k€ comprennent les honoraires payés aux Agences Immobilières Sociales bruxelloises sur certains mandats de gestion et aux prestataires externes (syndics dans les copropriétés), et les charges internes de gestion d'immeubles (département Property Management en charge du suivi des immeubles en exploitation).

Globalement, les charges immobilières s'élèvent à 659 k€.

Résultat d'exploitation des immeubles

Le résultat d'exploitation des immeubles progresse de 8,8 M€ à fin septembre 2023 à 10,1 M€ à fin septembre 2024, soit une augmentation de +14,1 %.

Frais généraux

Les frais généraux diminuent de 6,0% (1,74 M€ pour les trois premiers trimestres 2024 à comparer à 1,86 M€ pour les trois premiers trimestres 2023).

Ces frais généraux peuvent être subdivisés en 4 postes distincts :

- Frais liés aux salariés et à la direction effective : 901 k€ ;
- Coûts liés à la location des bureaux et aux équipements informatiques : 161 k€ ;
- Frais liés aux prestations externes (expert immobilier, commissaire, consultants,...) : 143 k€ ;
- Frais corporate comme la rémunération des administrateurs, les frais de communication, les frais liés à la cotation et au régime SIR (taxe d'abonnement, FSMA, Euronext, Euroclear, Liquidity Provider,...) : 540 k€.

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 8,3 M€ au 30 septembre 2024, à comparer à 7,0 M€ au 30 septembre 2023 (+ 18,7%).

Information réglementée

Variation de la juste valeur

La variation de juste valeur des immeubles de placement pour les trois premiers trimestres fait apparaître une plus-value latente de 10,1 M€.

Résultat financier

Le résultat financier des trois premiers trimestres 2024 s'élève à -4,67 M€.

Les revenus financiers de 127 k€ proviennent principalement du leasing de l'Ecole Active.

Les charges d'intérêt nettes ont progressé de 1,9 M€ (trois premiers trimestres 2023) à 2,9 M€ (+53,3 %). Cette augmentation est la conséquence d'une part de l'augmentation de l'endettement bancaire pour financer la croissance d'Inclusio (acquisitions et travaux) et d'autre part de la hausse des taux d'intérêt. Le coût moyen de la dette, hors commissions de non-utilisation sur les lignes négociées pour financer la poursuite de l'expansion, est de 2,97% sur les trois premiers trimestres 2024 (à comparer à 2,66% sur l'ensemble de l'exercice 2023).

Le ratio de couverture des taux sur les crédits prélevés est quant à lui de 77,3%.

Une diminution de 1,9 M€ a été enregistrée au cours des trois premiers trimestres sur la juste valeur des instruments de couverture.

Impôts

Les impôts sont constitués de l'impôt des sociétés supporté par les filiales d'Inclusio ainsi que l'impôt des sociétés sur les dépenses non admises d'Inclusio et représentent -90 k€.

Résultat Net

Le résultat net s'élève à 13,7 M€ comparé à 11,7 M€ aux trois premiers trimestres 2023 (+17,5%). Compte tenu du nombre moyen pondéré de 7.418.789 actions, le résultat net par action s'établit pour les trois premiers trimestres de 2024 à 1,85 €/action (1,57 €/action pour les trois premiers trimestres de 2023).

Résultat distribuable

Le résultat distribuable total et par action **augmente significativement**, passant de 5,08 M€ (= 0,68 €/action) pour les trois premiers trimestres de 2023 à 5,50 M€ (= **0,74 €/action**) pour les trois premiers trimestres de 2024 **(+8,2%)**.

Dividende

Le Conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 21 mai 2025 la distribution d'un **dividende brut de minimum 0,78 €/action (+4,0%) pour l'exercice 2024**. Comparé au résultat distribuable, ce dividende représente un payout de 80% et permet à la société de renforcer ses fonds propres en vue de la poursuite de son expansion et de l'accroissement de son impact social et environnemental.

Information réglementée

3.3. Bilan consolidé

En €	30/09/2024	31/12/2023
I Actifs non courants	381.570.928	341.918.575
I B Immobilisations incorporelles	257	10.293
I C Immeubles de placement	369.033.499	328.469.909
a. Immeubles disponibles à la location	355.484.126	318.870.376
b. Projet de développement	13.549.373	9.599.533
I D Autres immobilisations corporelles	308.624	334.614
I E Actifs financiers non courants	2.910.216	3.858.727
I F Créances de location financement	8.295.610	8.295.610
I I Participation dans des co-entreprise	1.022.723	949.422
II Actifs courants	1.138.365	1.344.917
II D Créances commerciales	64.947	66.565
II E Créances fiscales et autres actifs courants	96.079	278.143
II F Trésorerie et équivalents de trésorerie	621.624	658.046
II G Comptes de régularisation	355.715	342.164
TOTAL ACTIF	382.709.293	343.263.492
CAPITAUX PROPRES	221.388.523	213.154.232
A Capital	142.916.788	142.916.788
B Primes d'émission	8.750.150	8.750.150
C Réserves	56.014.980	29.310.248
D Résultat net de l'exercice	13.706.605	32.177.046
PASSIF	161.320.770	130.109.260
I Passifs non courants	147.214.007	125.560.732
I B Dettes financières non courantes	145.500.000	124.800.000
I C Autres passifs financiers non courants	1.714.007	760.732
II Passifs courants	14.106.763	4.548.528
II B Dettes financières courantes	9.767.584	746.307
II D Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.943.117	3.655.121
II F Comptes de régularisation	396.061	147.100
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	382.709.293	343.263.492
Nombre d'actions en fin de période	7.428.347	7.428.347
Nombre d'actions en auto contrôle	6.757	9.756
Valeur de l'actif net par action	29,83	28,73
Taux d'endettement (AR-SIR) ¹	41,95%	38,05%

¹ Ce taux d'endettement est calculé conformément à l'AR SIR

Information réglementée

3.4. Commentaires sur le bilan consolidé

Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est passée de 328 M€ au 31 décembre 2023 à 369 M€ au 30 septembre 2024 (+12,4 %). Elle se compose d'immeubles en exploitation à concurrence de 355,5 M€ et de projets en cours de développement à concurrence de 13,5 M€.

Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants représentent la juste valeur des instruments financiers de couverture permettant d'échanger le taux d'intérêt flottant par un taux fixe et ainsi couvrir le risque d'évolution à la hausse des taux d'intérêt sur nos crédits bancaires à taux flottant.

Créances de location-financement

La créance de location financement (8,3 M€) concerne le bail emphytéotique du terrain de l'Ecole Active.

Participation dans des entreprises associées et des coentreprises

Inclusio détient au 30 septembre 2024 deux participations :

- ***Rebirth Development SA***, qui est propriétaire d'un immeuble à Ciney. Inclusio détient 100% de cette société depuis juin 2024. Cette filiale est entièrement consolidée.
- ***Inclusio Ostbelgien SA***, qui est propriétaire de biens immobiliers dans les Cantons de l'Est (communes germanophones de Belgique). Inclusio détient 51% de cette société depuis juin 2023. Le reste de la participation est détenue par la holding familiale *Nomainvest* et par la société de participation de la Communauté germanophone *Proma*. Cette filiale est mise en équivalence.

Le total de l'actif consolidé s'élève à 383 M€ (+11,5 % par rapport au 31 décembre 2023).

Capitaux propres

Au 30 septembre 2024 les capitaux propres s'élevaient à 221 M€, **en augmentation de 3,9 %** par rapport au 31 décembre 2023. Cette augmentation provient de l'intégration du résultat net des trois premiers trimestres de l'année 2024.

Le nombre total d'actions émises est identique à celui au 31 décembre 2023, soit 7.428.347. Fin 2022, Inclusio a mis en place un contrat de Liquidity Provider avec Kepler Cheuvreux. Le rachat d'actions propres organisé dans le cadre de ce contrat est comptabilisé en diminution des fonds propres de la société et représente, à l'issue du troisième trimestre 2024, un total de 6.757 actions détenues en auto-contrôle. En conséquence, le nombre total d'actions pris en compte pour le calcul de la valeur de l'actif net s'élève à 7.421.590.

La valeur nette par action s'élève à **29,83 €** contre 28,73 € au 31 décembre 2023 (+3,8%).

Information réglementée

Passifs

Les passifs non courants sont composés majoritairement des dettes bancaires à plus d'un an pour 145,5 M€. Le solde de 1.714 k€ représente d'une part la juste valeur négative des instruments de couverture et d'autre part la dette liée au droit d'usage des bureaux loués par Inclusio.

Les passifs courants sont composés de dettes bancaires échéant dans l'année à concurrence de 9,4 M€. Le solde concerne des garanties locatives pour 146 k€ et diverses dettes financières à concurrence de 221 k€.

Les dettes commerciales et autres dettes courantes représentent 3,9 M€ et se composent de dettes d'exit tax à concurrence de 1,5 M€, de dettes fournisseurs (principalement sur les états d'avancement des chantiers) pour 1,2 M€, de dettes locataires (loyers payés d'avance) pour 245 k€ et d'impôts, rémunérations et charges sociales à concurrence de 1,1 M€ (principalement des précomptes immobiliers à charge de la société).

L'endettement selon l'AR-SIR s'élève à 159,4 M€ au 30 septembre 2024, représentant un taux d'endettement de 41,95 % comparé à 38,05 % au 31 décembre 2023.

Inclusio dispose d'une capacité d'endettement complémentaire d'environ 61 M€ avant d'atteindre un taux d'endettement de 50 %.

Crédits bancaires

Inclusio dispose d'un total de 170 M€ de lignes de crédit signées auprès de 5 banques. La capacité de tirage restante à fin septembre 2024 s'élève à 15,4 M€. Tenant compte des lignes de crédit à taux fixe et des instruments de couverture négociés, le coût moyen global de la dette sur les trois premiers trimestres 2024, hors commissions de réservation sur les montants non utilisés des lignes de crédit, est de 2,97 %.

3.5. Audit des comptes

Les présents comptes n'ont pas été audités par le commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Ben Vandeweyer, réviseur agréé.

Information réglementée

4. Perspectives pour 2024 et 2025

L'offre et la demande sur le marché résidentiel locatif en Belgique sont de plus en plus déséquilibrées, ce qui entraîne une augmentation des loyers sur le marché plus rapide que l'inflation. Ceci garantit à Inclusio un taux d'occupation élevé, la prolongation des contrats de location qui arriveront à échéance en 2024, et l'indexation des loyers. Inclusio table pour l'exercice 2024 sur des revenus locatifs de 15,3 M€ (+15% par rapport à 2023), et de plus de 16 M€ en 2025.

Inclusio analyse de nombreux dossiers d'investissements, en particulier de reconversion d'immeubles existants (maisons de repos, bureaux), et plusieurs acquisitions devraient se concrétiser en 2025.

5. Calendrier financier

Sujet	Date
Publication des résultats annuels 2024	28 février 2025
Publication du rapport annuel 2024	18 avril 2025
Publication des résultats au 31 mars 2025	20 mai 2025
Assemblée générale ordinaire	21 mai 2025
Publication des résultats au 30 juin 2025	29 août 2025
Publication des résultats au 30 septembre 2025	28 novembre 2025

6. Evènements après la clôture du 30 septembre 2024

Monsieur André BOSMANS a quitté sa fonction d'administrateur le 22 octobre 2024. Madame Françoise ROELS a été cooptée par le conseil d'administration à cette date, et a été nommée présidente du conseil d'administration.



Information réglementée

Annexe : Indicateurs EPRA

Indicateurs	Définitions	30/09/2024	31/12/2023
EPRA LTV	EPRA Loan to Value Cet indicateur relate le montant de la dette sur la juste valeur des immeubles.	41,98%	38,17%
EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value Cet indicateur suppose que la société n'effectue aucune vente de ses actifs et reflète la valeur qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise en fonction de sa structure actuelle.	34,79	33,11
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets Cet indicateur suppose que la société effectue des opérations d'achat et de vente d'actifs entraînant ainsi des impôts différés.	29,66	28,31
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value Cet indicateur représente la valeur des actions dans un scénario de cession de l'ensemble des actifs entraînant le règlement d'impôts différés et le remboursement des dettes et des instruments financiers.	29,83	28,73
EPRA NIY	EPRA Net Initial Yield Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	3,86%	3,72%
EPRA 'topped-up' NIY	EPRA Net Initial Yield 'topped-up' Cette mesure intègre un ajustement complémentaire sur l'EPRA NIY pour tenir compte de la fin des gratuités concédées.	3,86%	3,72%
EPRA Vacancy Rate	Cette mesure donne le ratio de la Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.	0,80%	1,58%
Indicateurs	Définitions	30/09/2024	30/09/2023
EPRA Cost Ratios (included)	Le ratio de coût (incluant les coûts directs de vacances) rapporte l'ensemble des coûts opérationnels et immobiliers sur les revenus locatifs bruts.	25,70%	28,96%
EPRA Cost Ratios (excluded)	Le ratio de coût (excluant les coûts directs de vacances) rapporte l'ensemble des coûts opérationnels et immobiliers sur les revenus locatifs bruts.	25,70%	28,96%
EPRA Earnings	Résultat par action provenant des activités opérationnelles	0,73	0,68

Information réglementée

À propos d'Inclusio

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

Elle a le statut de **SIRP** (Société Immobilière Réglementée Publique) de droit belge et est active dans **3 secteurs** (chiffres au 30 septembre 2024) :

- Le **logement à loyer abordable** (1.364 unités ; 3.708 personnes hébergées) : chambres d'étudiants, appartements, maisons
- L'**hébergement et l'accueil de personnes en situation de handicap** (155 unités ; 182 personnes hébergées) : centres d'hébergement et centres de jour
- L'**infrastructure sociale** (14 unités ; 1.361 personnes hébergées) : centres d'accueil pour demandeurs d'asile, personnes en situation de sans-abrisme, enfants placés par le juge, école, crèche, bureaux pour ASBL
- Total : 1.556 unités ; **5.251 personnes hébergées**

Chiffres clés au **30 septembre 2024** :

- Juste valeur du portefeuille immobilier en exploitation : **355 M€**
- Taux d'endettement : **41,95%**
- Valeur intrinsèque : **29,8 €/action**

Inclusio est cotée sur Euronext Brussels sous la dénomination « INCLU » depuis 2020, et est à ce titre soumise aux réglementations et au contrôle de la FSMA (Autorité des services et marchés financiers).

Pour plus d'information, veuillez contacter :

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

