

Performances solides et Impact renforcé : Inclusio poursuit sa croissance

Rapport financier semestriel au 30 juin 2024

Au cours du premier semestre de 2024, Inclusio a continué de consolider son positionnement unique en tant qu'acteur de référence dans l'immobilier à impact social.

Impact social et environnemental

Inclusio a franchi une étape significative en portant à 5.250 le nombre de personnes hébergées dans ses infrastructures au 30 juin 2024, soit une augmentation de 15% par rapport à l'année précédente. L'engagement de la société envers une gestion responsable a été reconnu par le renouvellement de notre certification B Corp pour trois ans. Sur le plan environnemental, le portefeuille immobilier continue de se distinguer par une excellente performance énergétique. Nos logements affichent des consommations bien inférieures aux moyennes régionales.

Expansion du portefeuille immobilier

La stratégie d'acquisition et de développement se poursuit avec succès. Au cours de ce semestre, le portefeuille immobilier a continué de croître avec l'acquisition de 37 nouveaux logements et un centre d'accueil pour demandeurs de protection internationale, ainsi que la réception provisoire de 13 logements supplémentaires. Ces opérations ont porté la juste valeur du portefeuille à 345 millions d'euros, en hausse de 8% par rapport à l'année précédente. Le pipeline de projets démontre également les perspectives de croissance avec trois projets en développement représentant 124 logements et deux nouveaux centres d'accueil en cours d'acquisition.

Performances financières solides

Les revenus locatifs nets ont enregistré une hausse de 13%, pour atteindre 7,2 millions d'euros, soutenus par un taux d'occupation élevé de 98,1% et une durée résiduelle moyenne des baux de 12,6 ans. Le résultat distribuable a progressé de 6,4%, renforçant ainsi la capacité d'Inclusio à générer de la valeur pour ses actionnaires. Au 30 juin 2024, le taux d'endettement s'élève à 41,7%, légèrement en hausse en raison des acquisitions et des projets en cours, ainsi que du paiement du dividende de l'exercice 2023. La valeur intrinsèque par action atteint désormais 29,22 €, soit une hausse de 1,7%.

Perspectives

Sur la base des excellents résultats du premier semestre, le Conseil d'administration anticipe un dividende brut pour l'exercice 2024 de minimum 0,78 €/action, en hausse de 4% par rapport à 2023. Sur base du cours de bourse de clôture de fin juin 2024 de 13,90 €, il représente un rendement brut de 5,6%.

Inclusio est fermement engagée à poursuivre sa croissance tout en maximisant son impact social et environnemental, et à offrir des performances financières robustes qui bénéficieront à l'ensemble de ses parties prenantes.

Lionel Van Rillaer, CEO d'Inclusio : « *Inclusio a poursuivi son objet social en investissant uniquement dans des actifs immobiliers à impact social. Notre équipe est très fière d'avoir franchi le cap symbolique de 5.000 personnes hébergées dans nos immeubles. L'impact environnemental est aussi très présent, avec un portefeuille immobilier qui a une excellente performance énergétique. 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 tous mes collaborateurs pour leur engagement et leur professionnalisme.* »

Résumé des résultats financiers

- Augmentation des revenus locatifs nets à 7,2 M€ (+13% par rapport au 30 juin 2023)
- Le résultat d'exploitation des immeubles atteint 6,3 M€ (+11,2%)
- Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille est de 5,1 M€ (+18,9%)
- Résultat distribuable de 3,4 M€ (**0,45 €/action¹**) comparé à 3,2 M€ (0,43 €/action¹) au 30 juin 2023
- Le taux d'endettement s'élève à **41,7 %** au 30 juin 2024 (contre 38,1 % au 31 décembre 2023) à la suite des acquisitions réalisées, de la poursuite des projets de développement et du paiement du dividende de l'exercice 2023 en mai 2024.
- Le coût de la dette s'élève à 2,93 % pour le premier semestre 2024 et 81 % des dettes bancaires prélevées sont couvertes par des instruments de couvertures.
- La valeur intrinsèque au 30 juin 2024 atteint **29,22 €/action** (+1,7 % par rapport 31 décembre 2023, malgré la mise en paiement du dividende en mai 2024).

¹ Hors actions en auto-contrôle dans le cadre du contrat de liquidity providing

Table des matières

1	Impact	4
1.1	Impact social	4
1.2	Impact environnemental.....	4
1.3	Fonds social Inclusio.....	5
1.4	Certification B Corp	6
2	Rapport d'activités.....	7
2.1	Faits marquants pour le portefeuille immobilier au cours du premier semestre 2024	7
2.2	Immeubles de placement disponibles à la location	7
2.3	Portefeuille immobilier consolidé en développement.....	11
2.4	Modifications importantes du portefeuille et des projets après le 30 juin 2024	11
3	Inclusio en bourse	12
4	Structure de l'actionariat	13
5	Prévisions	13
6	Etats financiers intermédiaires consolidés au 30 juin 2024.....	14
6.1	Commentaires sur l'état consolidé de la situation financière au 30 juin 2024	16
6.2	Notes sur les états financiers intermédiaires résumés	21
6.3	Note sur les méthodes comptables.....	22
6.4	Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2024.....	22
6.5	Normes et interprétations émises, mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2024.....	22
6.6	Immeubles de placement.....	23
6.7	Annexe 3 : Immeubles de placement.....	25
6.8	Annexe 4 : Informations sectorielles.....	27
6.9	Annexe 5 : Actifs et passifs financiers	30
6.10	Annexe 6 : Taux d'endettement.....	32
6.11	Annexe 7 : Créance de location financement	33
6.12	Annexe 8 : Liste des filiales, entreprises associées et co-entreprises	33
6.13	Annexe 9 : Droits et engagements hors bilan	33
6.14	Annexe 10 : Transactions entre parties liées	33
6.15	Annexe 11 : Événements survenus après le 30 juin 2024	33
6.16	Annexe 12 : Principaux risques et incertitudes.....	33
6.17	Annexe 13 : Capital de la Société	34
6.18	Annexe 14 : EPRA	35
7	Extrait du rapport du Commissaire sur les comptes au 30 juin 2024.....	36
7.1	Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée.....	36
7.2	Etendue de l'examen limité.....	36
7.3	Conclusion	37
8	Agenda de l'actionnaire	37
9	Déclaration des personnes responsables.....	37

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 financiers 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 de logement pour personnes en situation de handicap et 13 immeubles d'infrastructure sociale, le nombre de personnes hébergées au 30 juin 2024 est estimé à 5.250 :

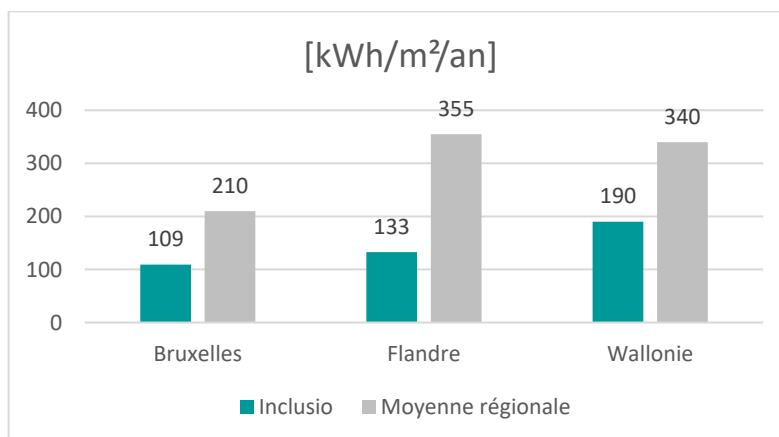
Marché	Nombre de personnes hébergées
Logement à loyer abordable	3.707
Hébergement handicap	182
Infrastructure sociale	1.361
Total	5.250

1.2 **Impact environnemental**

Inclusio améliore en continu la performance énergétique de son portefeuille immobilier en exploitation : d'une part via l'acquisition d'immeubles avec une bonne performance énergétique, d'autre part via des travaux (isolation, remplacement d'installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire, installations photovoltaïques) dans le portefeuille existant.

Le dernier immeuble résidentiel entré dans le portefeuille en 2024 (projet Omalius à Ciney, 27 logements) a une consommation moyenne d'énergie primaire de 76 kWh_{EP}/m²/an.

Au 30 juin 2024, sur base des certificats de performance énergétique, la consommation moyenne d'énergie primaire des logements du portefeuille en exploitation est de 109 kWh_{EP}/m²/an à Bruxelles (score C à Bruxelles), 133 kWh_{EP}/m²/an en Flandre (score B en Flandre) et 190 kWh_{EP}/m²/an en Wallonie (score C en Wallonie). Ces valeurs sont sensiblement meilleures que les moyennes des parcs immobiliers régionaux :



1.3 **Fonds social Inclusio**

Inclusio a alloué en 2023 un budget de 50.000 € à son fonds social. Un appel à projets a été lancé auprès de ses locataires fin 2023, et 11 projets ont été sélectionnés et bénéficient d'un soutien financier d'Inclusio. Ceci permet à nos locataires de réaliser des projets qui bénéficient aux occupants de nos immeubles (cohésion sociale, infrastructure, aménagements de jardins, etc.).

Les projets suivants ont été réalisés au premier semestre 2024 sur le budget 2023 :

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



- Achat de mobilier pour la salle communautaire du complexe immobilier Middelweg à Haren (AIS Baita et AIS Hector Denis) :



- Fresques murales réalisées par les occupants dans l'ancien hôtel Lambermont loué à Fedasil pour l'accueil et l'hébergement de Mineurs Etrangers Non Accompagnés :



D'autres projets sont en cours de réalisation par les locataires.

Un nouveau budget de 50.000 € a été alloué pour l'année 2024, et l'appel à projets sera lancé auprès de nos locataires durant le deuxième semestre 2024.

1.4 **Certification B Corp**

Inclusio était en mars 2015 une des toutes premières sociétés belges à obtenir le label B Corp.



Ce label, décerné par l'organisation internationale B Lab, analyse les performances des entreprises qui, par le biais de leurs activités commerciales, participent activement à la résolution de problèmes sociaux et environnementaux. Cinq aspects sont analysés : gouvernance, employés, communauté, environnement et clients.

La certification initiale a été décernée en 2015 et a été renouvelée en 2017 et 2020. Elle vient d'être renouvelée une troisième fois, et est valable jusqu'en 2027.

Pour plus d'informations et le détail du score obtenu par Inclusio :

<https://www.bcorporation.net/en-us/find-a-b-corp/company/inclusio/>

2 **Rapport d'activités**

2.1 **Faits marquants pour le portefeuille immobilier au cours du premier semestre 2024**

- **15 février 2024** – Inclusio franchit une étape cruciale avec l'octroi du permis d'urbanisme pour le projet Bonnemaison à Tournai, qui prévoit la construction de 73 logements. Ce projet ambitieux, situé au cœur de Tournai, illustre l'engagement continu d'Inclusio à développer des infrastructures résidentielles de qualité, répondant aux besoins croissants en logements accessibles tout en respectant l'urbanisme local.
- **28 mai 2024** – Inclusio étend son portefeuille immobilier avec l'acquisition de l'immeuble « Populier » à Mortsels, un bien mis en vente publique par le CPAS de Mortsels. Ce bâtiment multifonctionnel, comprenant une maison de quartier, un restaurant social et 10 logements, s'intègre parfaitement dans la mission d'Inclusio de promouvoir des espaces de vie qui favorisent l'inclusion sociale et le bien-être communautaire.
- **31 mai 2024** – Inclusio marque une nouvelle réussite avec la réception provisoire de l'immeuble Marvis à Tournai, un chef-d'œuvre architectural de style Louis XIV, désormais rénové pour abriter 13 logements à loyer abordable. L'inauguration, célébrée en présence du Bourgmestre, de la Présidente du CPAS et de l'Echevine du Logement, souligne l'importance de ce projet dans la revitalisation du patrimoine historique de Tournai tout en répondant aux besoins sociaux.
- **17 juin 2024** – Inclusio acquiert son premier dossier en Province de Namur par l'achat de 100% des actions de la société *Rebirth Development*, propriétaire de l'immeuble Omalius, situé à Ciney. Ce bâtiment, comprenant 27 logements, est confié pour 18 ans à l'Agence Immobilière Sociale Un Toit Pour Tous. Cette acquisition stratégique témoigne de la volonté d'Inclusio à fournir des logements de qualité, proposant des prestations énergétiques exemplaires, en partenariat avec des acteurs sociaux de confiance.
- **27 juin 2024** – Inclusio finalise l'acquisition de l'immeuble Lima à Laeken, une ancienne maison de repos reconvertie en centre d'accueil pour demandeurs de protection internationale. Loué pour 12 ans au New Samusocial, cet immeuble reflète les efforts d'Inclusio en vue de répondre aux défis humanitaires actuels en offrant des solutions d'hébergement temporaires mais dignes et sécurisées pour les personnes en situation de vulnérabilité.

2.2 **Immeubles de placement disponibles à la location**

Cette catégorie reprend tous les immeubles en exploitation, que ce soit via Inclusio ou via sa filiale *Rebirth Development* (sans tenir compte des immeubles de la société *Inclusio Ostbelgien*, dans laquelle Inclusio détient une participation de 51%).

Le portefeuille se compose de 222 immeubles répartis sur 87 sites, avec un total de 147.531 m², 1.364 logements à loyer abordable, 155 unités locatives pour personnes en situation de handicap, 13 unités d'infrastructure sociale, 19 unités commerciales accessoires, et 1.015 emplacements de parking et garages.

Au 30 juin 2024, les immeubles de cette catégorie ont une juste valeur de **345 M€** et génèrent des revenus locatifs bruts de **15,6 M€/an**.

Aucun site et aucun locataire ne représente plus de 8,5 % de la juste valeur des immeubles en exploitation.

- Pour les **logements à loyer abordable**, les 1.364 logements se répartissent comme suit :

Type	Logements
Maisons unifamiliales	124
Chambres d'étudiants	18
Studios	259
Appartements 1 chambre	313
Appartements 2 chambres	462
Appartements 3 chambres	155
Appartements 4 chambres	25
Appartements 5 chambres	8

- Pour les **logements et l'accueil de personnes en situation de handicap**, les 155 unités locatives sont constituées de 118 chambres, 25 studios et appartements, 8 maisons et appartements pour des couples de soignants, et 4 centres de jour.

- Le **portefeuille d'infrastructure sociale** comprend 7 centres d'accueil pour demandeurs de protection internationale, 1 centre d'accueil pour personnes en situation de sans-abrisme, 1 centre d'accueil collectif et d'éducation pour enfants placés par le juge, 1 école, 1 crèche, et 2 immeubles de bureaux.

Au 30 juin 2024, la répartition géographique et par destination des immeubles est la suivante :

Région	Immeubles [#]	Unités			
		Logement [#]	Accessoires [#]	Handicap [#]	Infra sociale [#]
Bruxelles	36	644	15	2	8
Flandre	50	361	2	113	2
Wallonie	136	359	2	40	3
TOTAL	222	1.364	19	144	15

Au 30 juin 2024, la répartition des loyers contractuels est la suivante :

Région	Loyers contractuels au 30 juin 2024 [M€/an]
Bruxelles	7,60
Flandre	3,87
Wallonie	4,13
TOTAL	15,60

Au 30 juin 2024, le vide locatif s'élève à 277 k€ sur base annuelle, soit 1,90% du portefeuille en exploitation. Aucun logement n'est vide. Seuls quelques emplacements de parking dans des immeubles de logement à loyer abordable, 5 surfaces de bureaux et deux surfaces commerciales accessoires sont encore disponibles.

Au 30 juin 2024, le rendement locatif brut sur le portefeuille en exploitation est de (sur base de la juste valeur) :

- 4,52% en moyenne sur l'ensemble du portefeuille ;
- 4,52% en Région de Bruxelles-Capitale, 3,92% en Région Flamande et 5,27% en Région Wallonne ;
- 4,08% pour le logement à loyer abordable, 4,95% pour le handicap et 6,55% pour l'infrastructure sociale.

2.2.1 Répartition géographique

Au 30 juin 2024, 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 2024		Sur base des loyers au 30 juin 2024	
	[€]	[%]	[€/an]	[%]
Bruxelles	168.031.715	48,7%	7.597.844	48,7%
Flandre	98.796.080	28,6%	3.872.834	24,8%
Wallonie	78.231.654	22,7%	4.125.842	26,5%
Total	345.059.449	100,0%	15.596.519	100,0%

2.2.2 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 2024		Sur base des loyers au 30 juin 2024	
	[€]	[%]	[€/an]	[%]
Logement à loyer abordable	266.507.925	77,2%	10.880.437	69,8%
Infrastructure handicap	26.730.745	7,7%	1.323.510	8,5%
Infrastructure sociale	51.820.779	15,0%	3.392.573	21,8%
Total	345.059.449	100,0%	15.596.519	100,0%

2.2.3 Répartition par type de locataire

Les immeubles d'Inclusio sont principalement loués à des Agences Immobilières Sociales (AIS) et des Woonmaatschappijen (WM) :

Locataire	Sur base de la juste valeur au 30 juin 2024		Sur base des loyers au 30 juin 2024	
	[€]	[%]	[€]	[%]
AIS et WM	206.045.775	59,7%	8.206.693	52,6%
Autres	139.013.674	40,3%	7.389.827	47,4%
Total	345.059.449	100,0%	15.596.519	100,0%

2.2.4 Top 5 des immeubles

Les cinq immeubles en exploitation les plus importants sont les suivants au 30 juin 2024:

Immeuble	Sur base de la juste valeur	
	[€]	[%]
Domaine des Etangs	27.642.667	8,0%
Middelweg	23.970.667	6,9%
Ekla	21.537.778	6,2%
Antares	20.187.556	5,9%
Lima	11.425.366	3,3%
Total du Top 5 des immeubles	104.764.034	30,4%

Immeuble	Sur base des loyers	
	[€/an]	[%]
Middelweg	1.070.535	6,9%
Domaine des Etangs	1.047.295	6,7%
Ekla	886.526	5,7%
Lima	749.514	4,8%
Antares	706.612	4,5%
Total du Top 5 des immeubles	4.460.483	28,6%

Ces 5 immeubles sont tous des logements à loyer abordable.

2.2.5 Top 5 des locataires

Les cinq locataires les plus importants des immeubles en exploitation sont les suivants au 30 juin 2024:

Locataire	Sur base de la juste valeur	
	[€]	[%]
AIS M.A.I.S.	28.701.823	8,3%
WM Rivierenland	23.004.083	6,7%
Croix-Rouge de Belgique	21.993.605	6,4%
AIS Baita	20.661.391	6,0%
AIS Hector Denis	19.710.783	5,7%
Total du Top 5 des locataires	114.071.686	33,1%

Locataire	Sur base des loyers	
	[€/an]	[%]
Croix-Rouge de Belgique	1.400.428	9,0%
New Samusocial	1.343.206	8,6%
AIS M.A.I.S.	1.115.607	7,2%
AIS Hector Denis	874.052	5,6%
AIS Baita	859.974	5,5%
Total du Top 5 des locataires	5.593.267	35,9%

2.3 Portefeuille immobilier consolidé en développement

Inclusio détient 3 projets en cours de développement dont les réceptions auront lieu en 2025 et 2026. Par ailleurs, 2 autres projets sont en attente de signature d'acte de vente (compromis ou convention d'achat déjà signé). Ces 5 projets généreront des revenus dès leur acquisition ou dès la réception provisoire des travaux.

Avec une surface locative totale de 32.536 m², ces 5 projets en développement et en cours d'acquisition comprennent 124 logements à loyer abordable et 2 immeubles d'infrastructure sociale (1 maison de repos et 1 centre hospitalier, qui seront reconvertis en centres d'accueil pour demandeurs de protection internationale).

Le coût total d'investissement pour ces projets est actuellement estimé à **44,7 M€**. Au 30 juin 2024, 10,1 M€ ont déjà été investis dans ces projets et il reste donc encore un solde à décaisser d'environ 34,5 M€ pour acquérir et terminer tous ces projets.

Lorsqu'ils seront mis en exploitation, ces projets généreront des revenus locatifs bruts estimés à **3,1 M€/an**. Le rendement locatif brut de départ moyen pour ces projets est de **6,9 %**.

Parmi les 3 projets de développement au 30 juin 2024, les deux projets les plus importants sont les suivants :

- **Bonnemaison 10** : la Société d'Habitations de Tournai (entretiens fusionnée avec 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. Le permis d'urbanisme, pour un total de 73 logements, a été délivré en février 2024. Les travaux démarreront en septembre 2024. Le coût total d'investissement est estimé à 16,1 M€.
- **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 (qui seront donnés en gestion à l'Agence Immobilière Sociale Habitat & Rénovation durant 30 ans), une unité d'équipement collectif (qui sera louée à l'ASBL de quartier SAFA) et 3 commerces. Le permis d'urbanisme a été délivré en octobre 2023 et les travaux sont en cours. Le coût total d'investissement est estimé à 7,8 M€.

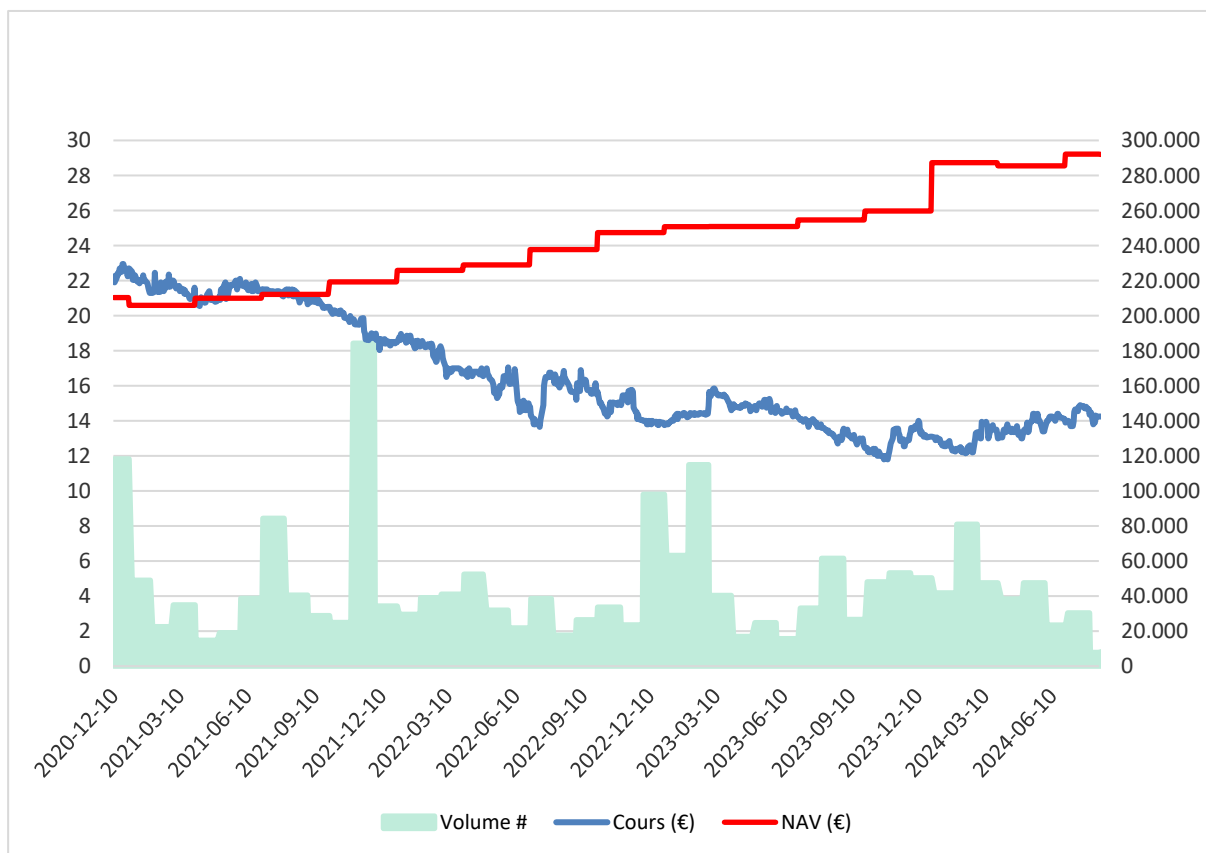
2.4 Modifications importantes du portefeuille et des projets après le 30 juin 2024

Aucune modification importante du portefeuille et des projets de développement n'est à signaler après le 30 juin 2024.

3 Inclusio en bourse

Depuis le début de l'année 2024, le cours de bourse a évolué de 13,05 € au 2 janvier 2024 à 13,90 € au 30 juin 2024. Le cours de bourse a donc augmenté de 6,5% durant ce premier semestre. Le prix moyen de l'action Inclusio au premier semestre était de 13,33 €.

Période du 01/01/2024 au 30/06/2024			
Prix moyen [€/action]	Prix maximum [€/action]	Prix minimum [€/action]	Volume total [nombre d'actions]
13,33	14,90	12,10	279.806



Considérant que le marché principal sur lequel opère Inclusio est celui du logement à loyer abordable (pour près 80% de la juste valeur du portefeuille), que les contrats de location sont conclus sur le long terme avec des partenaires sociaux (principalement des Agences Immobilières Sociales et des Woonmaatschappijen), l'environnement économique actuel ne devrait pas engendrer une correction de la juste valeur significative à court, moyen ou long terme. L'évolution positive de la Net Asset Value reflète la stabilité des activités et des actifs d'Inclusio.

Inclusio a signé avec Kepler Cheuvreux un contrat d'apporteur de liquidité fin 2022. Les transactions réalisées dans ce cadre sont publiées sur le site internet d'Inclusio.

4 Structure de l'actionariat

Aucune modification de l'actionariat n'a été notifiée à Inclusio durant le premier semestre 2024, l'actionnaire principal étant toujours l'Etat belge :

Situation au 30 juin 2024	[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%
Solant	305.319	4,11%
FMR Invest LLC	292.861	3,94%
Autres Actionnaires (< 3%)	4.801.032	64,63%
Total en circulation	7.428.347	100,00%

5 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 2024 un chiffre d'affaires dépassant 15 M€ (à comparer à 13,3 M€ pour 2023).

Considérant les bons résultats du premier semestre, sur base des informations actuellement disponibles et en l'absence d'événements majeurs imprévus, le Conseil d'administration prévoit de proposer lors de l'assemblée générale ordinaire 2025 la distribution d'un dividende brut de minimum de **0,78 €/action** pour l'exercice 2024 (à comparer à 0,75 €/action pour l'exercice 2023, soit une augmentation de +4%).

6 Etats financiers intermédiaires consolidés au 30 juin 2024

Bilan

En €	Note	30/06/2024	31/12/2023
I Actifs non courants		368.308.886	341.918.575
I B Immobilisations incorporelles		927	10.293
I C Immeubles de placement	3	354.534.729	328.469.909
I C. a. Immeubles disponibles à la location	3	345.059.448	318.870.376
I C. b. Projet de développement	3	9.475.282	9.599.533
I D Autres immobilisations corporelles		308.457	334.614
I E Actifs financiers non courants	5	4.155.810	3.858.727
I F. Créances de location financement	7	8.295.610	8.295.610
I I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	8	1.013.353	949.422
II Actifs courants		1.694.137	1.344.917
II D Créances commerciales		101.520	66.565
II E Créances fiscales et autres actifs courants		835.754	278.143
II F Trésorerie et équivalents de trésorerie		325.898	658.046
II G Comptes de régularisation		430.966	342.164
TOTAL ACTIF		370.003.024	343.263.492
CAPITAUX PROPRES		216.776.991	213.154.232
A Capital		142.916.788	142.916.788
B Primes d'émission		8.750.150	8.750.150
C Réserves		55.921.150	29.310.248
D Résultat net de l'exercice		9.188.902	32.177.046
PASSIF		153.226.033	130.109.260
I Passifs non courants		144.479.656	125.560.732
I B Dettes financières non courantes	5	144.100.000	124.800.000
I C Autres passifs financiers non courants		379.656	760.732
II Passifs courants		8.746.377	4.548.528
II B Dettes financières courantes	5	3.850.492	746.307
II D Dettes commerciales et autres dettes courantes		4.443.348	3.655.121
II F Comptes de régularisation		452.537	147.100
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		370.003.024	343.263.492
Nombre d'actions en fin de période		7.428.347	7.428.347
Nombre d'actions en auto contrôle		10.115	9.756
Valeur nette par action (hors actions en auto contrôle)		29,22	28,73
Endettement SIR		152.568.658	129.201.428
Taux d'endettement SIR		41,69%	38,05%

Etat consolidé du résultat global

En €	Note	30-06-2024	30-06-2023
I Revenus locatifs		7.245.347	6.409.269
III Charges relatives à la location		2.898	-57.550
RESULTAT LOCATIF NET		7.248.245	6.351.719
IV Récupération de charges immobilières		990	159
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire		135.561	385.275
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-649.482	-676.736
RESULTAT IMMOBILIER		6.735.314	6.060.417
IX Frais techniques		-145.827	-196.463
X Frais commerciaux		-33.797	-14.384
XI Charges et taxes sur immeubles non loués		-2.980	765
XII Frais de gestion immobilière		-301.729	-229.709
CHARGES IMMOBILIERES		-484.333	-439.790
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		6.250.982	5.620.626
XIV Frais généraux de la société		-1.145.874	-1.368.237
XV Autres revenus et charges d'exploitation		-49.166	-67
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		5.055.941	4.252.322
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement		5.136.022	4.981.367
XIX Autre résultat sur portefeuille		-1.933	75.696
RESULTAT D'EXPLOITATION		10.190.030	9.309.384
XX Revenus financiers	7	89.052	79.673
XXI Charges d'intérêts nettes		-1.762.068	-1.046.436
XXII Autres charges financières		-3.681	-81.523
XXIII Variation la juste valeur des actifs et passifs financiers	5	677.361	-174.454
RESULTAT FINANCIER		-999.336	-1.222.739
XXIV QP du résultat des entreprises associées et co-entreprises.		63.931	0
RESULTAT AVANT IMPOTS		9.254.625	8.086.645
XXV Impôts des sociétés		-77.707	-45.252
XXVI Exit Tax		11.984	-94.574
IMPOTS		-65.723	-139.825
RESULTAT NET		9.188.902	7.946.820
Autres éléments du résultat global		0	0
RESULTAT GLOBAL		9.188.902	7.946.820
Résultat net par action (dilué)		1,24	1,07
Résultat distribuable ²		3.370.219	3.166.075
Nombre moyen d'actions hors actions en auto contrôle		7.418.491	7.422.840
Résultat distribuable par action²		0,45	0,43

² Ce résultat distribuable est calculé sur base consolidée. Le résultat distribuable par action exclut les actions détenues en auto contrôle dans la cadre du contrat de liquidity provider.

6.1 Commentaires sur l'état consolidé de la situation financière au 30 juin 2024

Bilan

Inclusio a poursuivi l'expansion de son portefeuille immobilier dont la juste valeur est passée de 328 M€ fin 2023 à 355 M€ au 30 juin 2024. Les opérations immobilières réalisées durant le premier semestre 2024 sont détaillées ci-dessus.

La juste valeur des immeubles de placement en exploitation a augmenté depuis le 31 décembre 2023, passant de 319 M€ à 345 M€. À la suite d'une réception provisoire (immeuble Marvis à Tournai) et de l'avancement de deux chantiers (Melkerij et Vander Bruggen) durant ce 1^{er} semestre 2024, les projets de développement passent de 9,6 M€ à 9,5 M€.

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% (Inclusio Ostbelgien SA).

Les créances fiscales et autres actifs courants s'élèvent à 0,8 M€ et correspondent majoritairement à un acompte versé en vue de l'acquisition d'un immeuble en septembre 2024.

Le total bilantaire s'élève à 370 M€, en augmentation de 7,8% par rapport à son niveau de décembre 2023.

Hormis le résultat net de l'exercice commenté ci-dessous et l'affectation du résultat 2023 (en ce compris la mise en paiement du dividende de l'exercice 2023), les fonds propres n'ont pas évolué par rapport à la situation au 31 décembre 2023. Au 30 juin 2024, ils s'élèvent à 216,8 M€. Compte tenu des 7.428.347 actions en circulation au 30 juin 2024 corrigée du nombre d'actions en auto-contrôle (10.115 actions), la valeur nette d'inventaire s'élève à **29,22 €/action** (comparé à 28,73 €/action au 31 décembre 2023).

L'accroissement du portefeuille immobilier a été financé par le tirage sur les lignes de crédit existantes ou récemment négociées. Sur un total de 170 M€ de lignes de crédit ouvertes, Inclusio a prélevé 147,4 M€ à la date du 30 juin 2024.

Les dettes commerciales sont de 4,4 M€. Elles sont principalement constituées de dettes d'Exit Tax sur les filiales (1,8 M€), de dettes fournisseurs (1,1 M€ de dettes provenant principalement de factures reçues sur les états d'avancement des chantiers) et de dettes fiscales (1,3 M€).

Le taux d'endettement est par conséquent en augmentation passant de 38,1% fin 2023 à **41,7%** au 30 juin 2024.

Compte de résultats

L'élargissement du portefeuille immobilier en exploitation a permis à Inclusio de faire croître son chiffre d'affaires. Les revenus locatifs du premier semestre s'élèvent à **7,2 M€**, à comparer à 6,4 M€ au premier semestre 2023.

L'évolution des loyers "Like for like" entre le 1^{er} semestre 2023 et le 1^{er} semestre 2024 est de **+4,52%** (après une évolution de +7,81% entre les exercices 2022 et 2023).

Le tableau suivant détaille les loyers futurs non actualisés :

En €	30/06/2024	30/06/2023
Moins d'un an	11.871.410	10.496.225
Entre 1 an et 2 ans	11.252.950	9.748.905
Entre 2 ans et 3 ans	10.943.176	9.548.143
Entre 3 ans et 4 ans	10.253.819	8.943.716
Entre 4 ans et 5 ans	9.712.397	8.432.201
Au-delà de 5 ans	114.428.643	96.975.311
Total	168.462.394	144.144.502

Les **charges locatives** comprennent les précomptes immobiliers, taxes et frais communs de certains immeubles, dont la gestion est assurée 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 6,7 M€ comparé à 6,1 M€ au 30 juin 2023.

Les **charges immobilières** sont principalement composées des frais techniques (0,1 M€) et des frais de gestion immobilière externes et internes (0,3 M€) ; le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 6,3 M€.

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 (voitures de société, chèques repas, assurance groupe, assurance hospitalisation, frais de représentation), les frais du secrétariat social, les formations et séminaires, et les cotisations à des groupements professionnels. Ce poste s'élève à 514.304 € au 30 juin 2024.
- les charges relatives aux bureaux et à l'infrastructure nécessaire au fonctionnement de la Société : ce poste comprend la location et les charges afférentes au bureau situé Avenue Herrmann-Debroux 40 à 1160 Auderghem, les assurances y relatives, les aménagements de ce bureau, le mobilier, les fournitures de bureau. Il comprend également toutes les charges relatives à l'informatique (hardware et logiciels) et la téléphonie. Ces coûts s'élèvent à 108.437 €.

- les frais des prestataires externes concernent les prestations exécutées par les conseils externes, les apporteurs d'affaires, le commissaire et l'expert immobilier indépendant. Ils s'élèvent à 84.609 €.
- les frais "corporate" englobent entre autres les émoluments des administrateurs, l'assurance dirigeants, les frais de publication et traductions du rapport annuel, la taxe d'abonnement, les redevances à la FSMA, Euroclear, Euronext. Ils s'élèvent à 438.524 €.

Relevons que, conformément à la norme IFRIC 21, la taxe d'abonnement et les précomptes immobiliers sont reconnus dans leur entièreté 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 **5,1 M€** comparé à 4,3 M€ fin juin 2023 (+18,9%).

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 **5,1 M€**. Dans un marché immobilier complexe et sous pression par des taux d'intérêt élevés, les valeurs expertisées sur le marché résidentiel locatif continuent de croître, soutenues par une demande locative accrue pour des biens énergétiquement efficaces. 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 du terrain de l'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 2024 s'élève à **9,2 M€**. En tenant compte du nombre de 7.418.491 actions ayant jouissance (nombre moyen d'actions en auto-contrôle exclu), le résultat net par action est de **1,24 €**.

Le résultat distribuable s'élève à 3.370.219 € comparé à 3.166.075 € au 30 juin 2023 (+6,5%).

Etat consolidé des variations de capitaux propres

	Capital		Primes d'émission	Réserves						Résultat net de l'exercice	TOTAL
	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	Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs		
Solde 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
Solde au 31/12/2023	147.590.601	-4.673.813	8.750.150	20.925.217	5.982.657	0	-114.781	101.751	3.365.529	32.177.046	213.154.232
Affectation du résultat 2023				28.157.878	-2.844.767	19.422			1.273.252	-26.605.785	0
Dividende										-5.571.260	-5.571.260
Dividende non distribué sur actions en auto contrôle									7.174		7.174
Résultat de l'exercice 2024							-2.057			9.188.902	9.186.845
Solde au 30/06/2024	147.590.601	-4.673.813	8.750.150	48.132.970	3.137.890	19.422	-116.838	101.751	4.645.954	9.188.902	216.776.990

Tableau consolidé des flux de trésorerie - En €	Note	30/06/2024	30/06/2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de période		658.046	593.077
1. Activités opérationnelles		1.296.214	-387.207
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts		10.931.322	9.134.930
Résultat de l'exercice		9.188.902	7.946.820
Revenus financiers		-89.052	-79.673
Charges d'intérêts nettes		1.762.068	1.046.436
Autres charges financières		3.681	81.523
Impôts		65.723	139.825
Ajustements pour des transactions sans effets de trésorerie		-5.708.396	-4.762.599
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations		59.595	44.314
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-5.136.022	-4.981.367
Variation de la juste valeur des instruments de couverture		-677.361	174.454
Variation de valeur sur les participations mises en équivalence		109.322	0
Variation du besoin en fonds de roulement		-2.929.949	-3.750.741
Mouvement des éléments d'actif			
Créances commerciales		-34.955	-312.531
Comptes de régularisations		-88.803	196.738
Mouvement des éléments du passif			
Dettes commerciales et Autres Dettes courantes		-2.411.628	-3.598.129
Comptes de régularisation		305.437	-36.820
Autres éléments des activités opérationnelles		-1.696.764	-1.213.323
Créances et dettes fiscales		150.483	39.488
Intérêts payés		-1.932.617	-1.250.962
Intérêts reçus		89.052	79.673
Autres charges financières		-3.681	-81.523
2. Activités d'investissement		-18.466.404	-18.071.815
Immeubles de placement - investissements activés	3	-835.431	-276.773
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	3	-12.900.173	-7.359.921
Immeubles de placement – acompte versé		-700.000	0
Projets de développement	3	-3.322.645	-2.298.094
Autres immobilisations incorporelles		0	-18.396
Autres immobilisations corporelles		-19.871	-125.951
Autres actifs financiers non courants		0	-382
Participation dans des co-entreprises		0	-930.000
Acquisitions de filiales	3	-683.284	-7.062.298
3. Activités de financement		16.838.042	19.339.215
Augmentation (+) des dettes financières		22.500.000	24.800.000
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers		-95.815	-211.172
Variation des réserves (dividende sur actions en auto contrôle)		-2.057	-54.593
Dividende de l'exercice précédent		-5.564.087	-5.195.019
Flux total de trésorerie de la période		-332.149	675.668
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de période		325.898	1.268.745

6.2 Notes sur les états financiers intermédiaires résumés

6.2.1 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 Publique (SIRP) investissant dans l’immobilier à caractère 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 abordables à des publics fragilisés.

Les états financiers consolidés ont été approuvés pour publication par le Conseil d’Administration du 27 août 2024.

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.

6.2.2 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 2024.

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 2023. Pour un aperçu des méthodes comptables appliquées, nous faisons référence aux états financiers consolidés 2023.

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.

6.3 Note sur les méthodes comptables

Dans le cadre de la préparation des présents états financiers résumés au 30 juin 2024, le conseil d'administration estime que la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie ainsi que les tensions au Moyen Orient n'ont aucun impact direct sur l'activité du groupe et ses résultats financiers.

Par ailleurs la société n'anticipe aucun impact sur la mise en application des nouvelles normes IFRS à partir du 1er janvier 2024.

6.4 Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2024

- 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
- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Dettes de location dans un contrat de cession-bail
- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement de fournisseurs

6.5 Normes et interprétations émises, mais non encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2024

- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Manque d'échangeabilité (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2025, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
- IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 Classement et évaluation des instruments financiers (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2026, mais non encore adoptés au niveau européen)

6.6 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.

Toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice est reconnue 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 édités par l'IVS (International Valuation Standards) et le RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) et détermine la méthode de vente la plus probable (vente à l'unité individuelle ou vente intégrale de l'immeuble expertisé).

Pour la réalisation des expertises, la Société communique chaque trimestre aux experts la situation locative de ses biens immobiliers, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux réalisés ou à réaliser ainsi que tout autre élément pouvant influencer la juste valeur des immeubles. Ces éléments sont entre autres, les certificats PEB, le niveau énergétique obtenu par rapport au marché concerné et la localisation ou encore les aspects environnementaux (risque d'inondation, de pollution,...). 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 « Discounted Cash Flow » et la méthode du prix unitaire.

Afin de déterminer la juste valeur des actifs ainsi évalués, l'expert applique les ajustements suivants :

- Si la valeur d'investissement par unité locative déterminée par l'expert immobilier est supérieure à 2.500.000 €, cette valeur d'investissement est corrigée 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.

-Si la valeur d'investissement par unité locative déterminée par l'expert immobilier est inférieure à 2.500.000 €, cette valeur d'investissement est corrigée en la divisant par $(1+12,5\%$ ou $1+12,0\%$), 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 au 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 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.

6.7 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 €	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Total immeuble de placement
Solde au 31-12-2022	255.942.719	18.291.605	274.234.324
Immeubles en cours de construction achevés	13.696.241	-13.696.241	
Acquisitions	9.458.029	443.686	9.901.715
Investissements	1.523.664	4.165.865	5.689.529
Intérêts capitalisés		326.462	326.462
Acquisitions par voie d'acquisition de sociétés	10.160.000		10.160.000
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	28.089.723	68.155	28.157.878
Solde au 31-12-2023	318.870.376	9.599.533	328.469.909

Solde au 31-12-2023	318.870.376	9.599.533	328.469.909
Immeubles en cours de construction achevés	3.349.434	-3.349.434	
Acquisitions	12.900.173	0	12.900.173
Investissements	835.431	3.322.645	4.158.076
Intérêts capitalisés		170.549	170.549
Acquisitions par voie d'acquisition de sociétés	3.700.000		3.700.000
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	5.404.034	-268.012	5.136.022
Solde au 30-06-2024	345.059.448	9.475.282	354.534.730

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 3 projets en cours de chantier au 30 juin 2024 :

En €	Juste valeur au 30/06/2024	Juste valeur au 31/12/2023
Vander Bruggen	2.626.667	1.868.444
Melkerij	3.538.393	1.663.393
Bonnemaison	3.310.222	2.930.807
Marvis	0	3.136.889
TOTAL	9.475.282	9.599.533

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

Acquisitions de sociétés

En €	Rebirth Development
Immeubles de placement	3.700.000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.981
Provisions	-5.157
Dettes commerciales	-222.427
Dettes financières	-2.541.500
Autres dettes	-140.243
Exit Tax	-107.389
Total actifs net acquis	691.265

En €	Rebirth Development
Trésorerie déboursée à l'acquisition	-691.265
Moins trésorerie acquise	7.981
Sortie de trésorerie nette dans les activités d'investissement	-683.284

Il n'y a pas de revenus locatifs de cette acquisition dans les comptes consolidés du 1^{er} semestre 2024. Sur base annuelle, le loyer attendu est de 163.944 €.

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

6.8 Annexe 4 : Informations sectorielles

Bilan consolidé – Segmentation (en €)	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté	30/06/2024
I Actifs non courants	170.658.381	102.339.494	81.541.854	13.769.157	368.308.886
I C Immeubles de placement	170.658.381	102.334.494	81.541.854		354.534.729
I C a Immeubles disponibles à la location	168.031.714	98.796.101	78.231.632		345.059.448
I C b Projets de développement	2.626.667	3.538.393	3.310.222		9.475.282
II Actifs courants				1.694.137	1.694.137
TOTAL ACTIF	170.658.381	102.339.494	81.541.854	15.463.294	370.003.024
Pourcentage par secteur	46,1%	27,7%	22,0%	4,2%	

Bilan consolidé – Segmentation (en €)	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté	31/12/2023
I Actifs non courants	154.647.436	98.045.225	76.076.585	13.149.329	341.918.575
I C Immeubles de placement	154.358.980	98.034.343	76.076.585		328.469.909
I C a Immeubles disponibles à la location	152.490.536	96.371.254	70.008.585		318.870.376
I C b Projets de développement	1.868.444	1.663.089	6.068.000		9.599.533
II Actifs courants	0	0	0	1.344.917	1.344.917
TOTAL ACTIF	154.647.436	98.045.225	76.076.585	14.494.246	343.263.492
Pourcentage par secteur	45,1%	28,6%	22,2%	4,2%	

Compte de résultats consolidé (en €)		Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Non affecté	30/06/2024
I	Revenus locatifs	3.451.340	1.865.056	1.928.950		7.245.347
III	Charges relatives à la location	-15.085	18.683	-700		2.898
RESULTAT LOCATIF NET		3.436.256	1.883.739	1.928.250		7.248.245
IV	Récupération de charges immobilières	0	990	0		990
V	Récupération de charges locatives et detaxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	78.293	53.792	3.475		135.561
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-165.737	-283.381	-200.363		-649.482
RESULTAT IMMOBILIER		3.348.812	1.655.139	1.731.363		6.735.314
IX	Frais techniques	-54.033	-52.377	-39.416		-145.827
X	Frais commerciaux	-14.012	-8.222	-11.563		-33.797
XI	Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.864	-116			-2.980
XII	Frais de gestion immobilière	-44.322	-3.457		-253.949	-301.729
CHARGES IMMOBILIERES		-115.231	-64.173	-50.979	-253.949	-484.333
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		3.233.580	1.590.967	1.680.384	-253.949	6.250.982
XIV	Frais généraux de la société				-1.145.874	-1.145.874
XV	Autres revenus et charges d'exploitation				-49.166	-49.166
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		3.233.580	1.590.967	1.680.384	-1.448.989	5.055.941
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.112.904	499.225	523.894		5.136.022
XIX	Autre résultat sur portefeuille			-1.933		-1.933
RESULTAT D'EXPLOITATION		7.346.484	2.090.191	2.202.344	-1.448.989	10.190.030
XX	Revenus financiers	82.512			6.540	89.052
XXI	Charges d'intérêts nettes				-1.762.068	-1.762.068
XXII	Autres charges financières				-3.681	-3.681
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers				677.361	677.361
RESULTAT FINANCIER		82.512			-1.081.849	-999.336
XXIV	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				63.931	63.931
RESULTAT AVANT IMPOT		7.428.996	2.090.191	2.202.344	-2.466.610	9.254.625
XXV	Impôts des sociétés				-77.707	-77.707
XXVI	Exit Tax				11.984	11.984
IMPOT					-65.723	-65.723
RESULTAT NET		7.428.996	2.090.191	2.202.344	-2.532.630	9.188.902

Compte de résultats consolidé (en €)		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 detaxes 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 desimmeubles 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

6.9 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,...

Banque	Type de financement	Montant maximal [M€]	Dette 30/06/2024 [M€]	Dette 31/12/2023 [M€]	Echéance	Taux d'intérêt
BNP Paribas Fortis	Revolving	7,5	7,5	7,5	06-10-2026	euribor
BNP Paribas Fortis	Revolving	7,5	7,5	7,5	06-10-2027	euribor
BNP Paribas Fortis	Revolving	10	10	10	02-05-2027	euribor
BNP Paribas Fortis	Revolving	10	10	5	02-05-2028	euribor
BNP Paribas Fortis	Revolving	15	15	15	30-09-2027	euribor
Banque Triodos	Revolving	15	7,5	6,2	31-10-2029	euribor
Banque Triodos	Revolving	10	4,1	4,1	31-10-2030	euribor
KBC Bank	Revolving	20	20	20	31-12-2027	euribor
KBC Bank	Revolving	10	10	10	30-04-2029	euribor
Belfius Banque	Revolving	12,5	3,3	0,1	31-12-2024	euribor
Belfius Banque	Revolving	5	5	5	31-05-2027	euribor
Belfius Banque	Revolving	7,5	7,5	7,5	31-05-2028	euribor
Belfius Banque	Revolving	15	15	2,0	31-05-2029	euribor
Caisse d'épargne HdF	Term loan	12,5	12,5	12,5	29-12-2025	Taux fixe
Caisse d'épargne HdF	Term loan	12,5	12,5	12,5	28-12-2026	Taux fixe
Total		170	147,4	124,9		
Dont non courant			144,1	124,8		
Dont courant			3,3	0,1		

Les dettes financières venant à échéance à plus d'un an sont reprises pour 144,1 M€ 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 3,3 M€.

Par ailleurs, la société a souscrit à divers instruments de couverture de taux d'intérêt et ce afin d'échanger les taux variables 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 2024, le montant nominal total des IRS était de 94,5 M€.

La juste valeur de ces IRS est de 3.815.251 € repris dans les actifs et passifs financiers non courants. La variation sur le semestre est positive à concurrence de 677.361 € repris dans les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers.

Banque	Type de couverture	Montant souscrit au 30/06/2024 [M€]	Départ	Echéance	Fair Value 30/06/2024 [€]	Fair Value 31/12/2023 [€]
BNP Paribas Fortis	IRS flooré	7,5	21-05-2020	21-05-2026	432.051	445.688
BNP Paribas Fortis	IRS flooré	7,5	21-05-2020	21-05-2027	590.032	567.320
BNP Paribas Fortis	IRS flooré	10	21-05-2020	21-05-2028	987.016	927.550
Belfius Banque	IRS flooré	7,5	28-07-2020	29-01-2029	906.814	861.162
Belfius Banque	IRS flooré	7,5	28-07-2020	30-07-2029	976.017	926.286
Belfius Banque	IRS non flooré	10	15-06-2023	28-06-2024	Clôturé	-325.475
Belfius Banque	IRS non flooré	10	28-06-2024	31-12-2031	-140.448	-
Belfius Banque	IRS non flooré	8	28-06-2024	30-06-2030	-35.391	-
Belfius Banque	Collar	14	28-06-2024	30-06-2031	-28.999	-
KBC Bank	IRS non flooré	10	08-12-2022	08-12-2028	95.634	-48.507
KBC Bank	Collar	5	08-12-2022	08-12-2027	9.742	-110.224
KBC Bank	IRS non flooré	5	15-06-2023	16-06-2025	22.784	-105.910
Total		94,5			3.815.251	3.137.890

Au 30 juin 2024, Inclusio dispose de 94,5 M€ de couverture contre 122,4 M€ 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 €)	Catégorie	30/06/2024	31/12/2023
Actifs financiers non-courants			
Créances	Au coût amorti	135.721	130.721
Instruments dérivés	A la juste valeur	4.020.089	3.728.006
Actifs financiers courants			
Créances commerciales	Au coût amorti	101.520	66.565
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Au coût amorti	325.898	658.046
Total actifs financiers		4.583.227	4.583.338
Dettes financières non-courantes			
Emprunts bancaires	Au coût amorti	144.100.000	124.800.000
Instruments dérivés	A la juste valeur	204.838	590.116
Passif locatif	Au coût amorti	174.818	170.616
Dettes financières courantes			
Emprunts bancaires	Au coût amorti	3.300.000	100.000
Garanties locatives	Au coût amorti	143.464	139.190
Solde d'acquisition à payer	Au coût amorti	166.394	117.435
Compte courant	Au coût amorti	240.634	389.683
Dettes commerciales	Au coût amorti	4.443.348	3.655.121
Total passifs financiers		152.773.496	129.791.544

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 les taux d'intérêt sont majoritairement à taux variables.

6.10 Annexe 6 : Taux d'endettement

Le taux d'endettement calculé conformément à l'AR des SIR est de **41,69%** et se décompose comme suit :

(en €)	30-06-2024	31-12-2023
I B. Dettes financières non courantes	144.100.000	124.800.000
I C. Autres passifs financiers non courants	174.818	0
II B. Dettes financières courantes	3.850.492	746.307
II D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.443.348	3.655.121
Total endettement	152.568.658	129.201.428
Total actif corrigé des instruments de couverture	365.982.935	339.535.486
Taux d'endettement	41,69%	38,05%

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 compris dans une fourchette de 22 à 61 M€.

6.11 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 le terrain d'un l'immeuble situé à Uccle à usage d'école. La durée initiale de 50 ans couvrant la période du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2064 a été prolongée à 99 ans jusqu'au 30 juin 2113. L'extension de ce bail emphytéotique a généré un reclassement de cet actif, 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
2024	145.000	145.000	0	8.295.610
2025 à 2028	921.357	844.693	76.664	8.218.946
2029 à 2113	20.518.546	12.299.600	8.218.946	0

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

Dénomination	% Déten	Mode de consolidation	Registre des personnes morales
Rebirth Development	100%	Intégrale	0715.840.402
Inclusio Ostbelgien	50,82%	Mise en équivalence	0778.320.377

6.13 Annexe 9 : Droits et engagements hors bilan

Inclusio a conclu deux acquisitions complémentaires qui sont en attente de signature d'acte de vente (compromis ou convention d'achat déjà signé). Ces 2 immeubles viendront renforcer le segment de l'infrastructure sociale (1 maison de repos et 1 centre hospitalier, qui seront reconvertis en centres d'accueil pour demandeurs de protection internationale).³

6.14 Annexe 10 : Transactions entre parties liées

Aucune transaction n'a été conclue avec des parties liées (filiales, administrateurs ou dirigeants).
Aucun financement n'est consenti aux participations mises en équivalence.

6.15 Annexe 11 : Evénements survenus après le 30 juin 2024

Aucun évènement n'est survenu entre le 30 juin 2024 et la date de publication du présent rapport semestriel.

6.16 Annexe 12 : Principaux risques et incertitudes

Les principaux risques et incertitudes pour les 6 mois restants de l'exercice en cours sont identiques à ceux repris pages 99 à 105 du Rapport Annuel 2023, publié en avril 2024 et disponible sur le site internet de la Société (www.inclusio.be).

³ Nous renvoyons au Rapport immobilier ci avant.

6.17 Annexe 13 : Capital de la Société

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

Date	Nombre d'actions créées	Nombre cumulé d'actions	Capital souscrit [€]	Capital souscrit cumulé [€]
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 à 2024 :	-	-	-	-
Solde au 30/06/2024		7.428.347		147.590.601

6.18 Annexe 14 : EPRA

Indicateurs	Définitions	30/06/2024	31/12/2023
EPRA LTV	EPRA Loan to Value Cet indicateur relate le montant de la dette sur la juste valeur de l'immeuble.	41,86%	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 ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise en fonction de sa structure actuelle.	33,84	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.	28,71	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.	29,22	28,73
EPRA NIY	EPRA Net Initial Yield Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, 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.	3,89%	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.	3,89%	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.	1,81%	1,58%
Indicateurs	Définitions	30/06/2024	30/06/2023
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.	29,53%	33,60%
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.	29,53%	33,60%
EPRA Earnings	Résultat provenant des activités opérationnelles	0,45	0,42

7 Extrait du rapport du Commissaire sur les comptes au 30 juin 2024

DELOITTE

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Inclusio SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2024

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 2024, 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 13.

7.1 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 370 003 (000) € et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 9 189 (000) €.

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.

7.2 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.

7.3 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 d'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

8 Agenda de l'actionnaire

Evènements	Date
Publication des résultats au 30 juin 2024	30/08/2024
Publication des résultats au 30 septembre 2024	29/11/2024
Publication des résultats annuels 2024	28/02/2025
Publication du Rapport Annuel 2024	18/04/2025
Publication des résultats au 31 mars 2025	20/05/2025
Assemblée Générale Ordinaire	21/05/2025
Publication des résultats au 30 juin 2025	29/08/2025
Publication des résultats au 30 septembre 2025	28/11/2025

9 Déclaration des personnes responsables

Le Conseil d'administration, Lionel VAN RILLAER (CEO) et Jean-Luc COLSON (CFO), attestent que, à leur connaissance :

- Le jeu d'états financiers résumés repris dans le présent rapport financier semestriel, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Inclusio et des entreprises comprises dans la consolidation ; et
- Le présent rapport de gestion intermédiaire au 30 juin 2024 contient un exposé fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés. Il comporte également une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les mois restants de l'exercice et fait également état des principales transactions entre parties liées et l'incidence sur le jeu d'états financiers résumés.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Bruxelles, le 30 août 2024, 07:30 CET
Euronext Brussels, ISIN BE0974374069 / INCLU.BR

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 juin 2024**) :

- Le **logement à loyer abordable** (1.364 unités ; 3.707 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** (13 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 : 1.532 unités ; **5.250 personnes hébergées**

Chiffres clés au **30 juin 2024** :

- Juste valeur du portefeuille immobilier en exploitation : 345 M€
- Taux d'endettement : 41,7%
- Valeur intrinsèque : 29,2 €/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

