

# Inclusio breidt verder uit en biedt huisvesting aan 4.500 kwetsbare mensen

## Halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2023

### Hogere bedrijfsresultaten

- Stijging van de netto huuropbrengsten tot 6,4 MEUR vergeleken met 30 juni 2022 (+25,8%)
- Bedrijfsresultaat uit vastgoed bereikt 5,6 MEUR (+28,2%)
- Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille bedraagt 4,3 MEUR (+37,3%)
- Uitkeerbaar resultaat van 3,2 MEUR (**EUR 0,43 per aandeel**) vergeleken met 2,7 MEUR (EUR 0,36 per aandeel) op 30 juni 2022

### Vastgoedportefeuille

- Overname van de maatschappij Immo Genappe
- Participatie in Inclusio Ostbelgien
- Aankoop van twee panden in Vlaanderen: Zwijgershoek (Sint-Niklaas) en Perelaar (Izegem)
- Ingebruikname van de panden Lambermont 322 (Schaarbeek) en Dragon (Moeskroen)
- Aankoop van een terrein in Wachtebeke en start van de bouwwerken
- Dankzij deze aankopen en van de herwaardering van de portefeuille met 5 MEUR voor het eerste semester 2023, heeft de vastgoedportefeuille een waarde van 300 MEUR
- Een bezettingsgraad van 98,7%<sup>1</sup>, wat de langetermijnverbintenissen weergeeft die zijn aangegaan met de Woonmaatschappijen (WM's) en andere partners (Rode Kruis, Fedasil, Samusocial, Villa Vip, enz.)

### Balans

- De schuldratio bedraagt **41,2%** per 30 juni 2023 (tegen 36,5% per 31 december 2022) als gevolg van de verwervingen en de uitkering van het dividend in mei 2023
- De kostprijs van de schuld bedraagt 2,37% voor de eerste helft van 2023 en 77% van de schulden is afgedekt tegen stijgende rentevoeten
- De intrinsieke waarde per aandeel op 30 juni 2023 bedraagt **EUR 25,46** (een stijging met 1,51% ten opzichte van 31 december 2022 ondanks de betaling van het dividend in mei 2023)

### Perspectieven 2023

- Op basis van de resultaten van het eerste halfjaar bevestigt de Raad van Bestuur zijn raming van het volgende brutodividend op minimaal EUR 0,75 per aandeel (+7% ten opzichte van het dividend van vorig jaar)

<sup>1</sup> Bezettingsgraad bepaald door de vastgoeddeskundige op 30 juni 2023.

**Lionel Van Rillaer, CEO:** *“Inclusio is haar maatschappelijk doel blijven nastreven door alleen te investeren in vastgoed met een sociaal doel. De impact van onze activiteiten groeit met elke aankoop en onze gebouwen huisvesten meer dan 4.500 kwetsbare mensen. Onze solide financiële structuur, de pijplijn van projecten die momenteel in ontwikkeling zijn en de langlopende huurcontracten met publieke partners garanderen dat onze resultaten de komende jaren zullen blijven verbeteren. Ik wil Marc Brisack bedanken voor het verder ontwikkelen van Inclusio in de afgelopen drie jaar om het te maken tot wat het nu is.”*

## Table des matières

<b>1. Activiteitenverslag .....</b>	<b>3</b>
1.1 Hoogtepunten voor de vastgoedportefeuille in het eerste semester 2023.....	3
1.2 Opbrengsteigendommen beschikbaar voor verhuur .....	3
1.3 Geconsolideerde vastgoedportefeuille in ontwikkeling .....	7
1.4 Belangrijke wijzigingen van de portefeuille en van de projecten in ontwikkeling na 30 juni 2023.....	7
<b>2. Inclusio op de beurs .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Sociale impact.....</b>	<b>10</b>
<b>4. Vooruitzichten .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Tussentijdse geconsolideerde jaarrekening op 30/06/2023.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Toelichtingen op de tussentijdse jaarrekening .....</b>	<b>21</b>
<b>7. Agenda van de aandeelhouder .....</b>	<b>36</b>

## 1. Activiteitenverslag

### 1.1 Hoogtepunten voor de vastgoedportefeuille in het eerste semester 2023

- **6 maart 2023** – Aankoop van het gebouw Zwijgershoek in Sint-Niklaas dat verhuurd wordt aan de Woonmaatschappij Woonpunt Waas (12 eenheden)
- **15 maart 2023** – Aankoop van Immo Genappe, eigenaar van een gebouw in Genappe dat verhuurd wordt aan het Belgische Rode Kruis voor de huisvesting van 244 asielzoekers
- **15 april 2023** – Oplevering van het gebouw Lambermont 322 (Schaarbeek) aan Fedasil voor de opvang van 70 niet-begeleide minderjarige vreemdelingen
- **03 mei 2023** – Aankoop van een terrein in Wachtebeke met het oog op de bouw van 28 betaalbare woningen. De werken zijn gestart op 1 juni 2023
- **24 mei 2023** – Voorlopige oplevering van het Dragon-gebouw in Moeskroen, met 33 betaalbare huureenheden die voor 18 jaar worden verhuurd aan de Woonmaatschappij van Moeskroen. Het gebouw werd ingehuldigd door de Waalse minister van Huisvesting
- **02 juni 2023** – Aankoop van een meerderheidsbelang (51%) in Inclusio Ostbelgien. Dit bedrijf is in partnerschap met Nomainvest NV en Proma NV en heeft als doel de ontwikkeling van betaalbare woningen in de Duitstalige regio van België te bevorderen
- **29 juni 2023** – Aankoop van het gebouw Perelaar in Izegem, met 30 betaalbare woningen verhuurd aan Woonmaatschappij Thuiswest

### 1.2 Opbrengsteigendommen beschikbaar voor verhuur

Deze categorie omvat alle gebouwen in exploitatie, hetzij via Inclusio, hetzij via haar dochterondernemingen (Société d'Habitations de Tournai NV, Moeskroen Invest & Development en Immo Genappe). De portefeuille bestaat uit 215 gebouwen verspreid over 74 locaties, met een totale oppervlakte van 133.453 m<sup>2</sup>, 1.301 betaalbare huurwoningen, 144 woningen voor personen met een beperking, 11 gebouwen voor sociale infrastructuur, 20 ondersteunende commerciële panden, en 968 parkeerplaatsen of garages.

Op 30 juni 2023 hebben de gebouwen in deze categorie een reële waarde van 289 MEUR en genereren zij brutohuurinkomsten van 13,7 MEUR per jaar.

Geen enkele locatie of huurder vertegenwoordigt meer dan 9% van de gebouwen die momenteel worden geëxploiteerd.

- Voor **betaalbare huurwoningen** zijn de 1.301 woningen als volgt verdeeld:

Type	Woningen
Eengezinswoningen	121
Studentenkamers	18
Studio's	243
Eénkamerappartementen	294
Tweekamerappartementen	441
Driekamerappartementen	151
Vierkamerappartementen	25
Vijfkamerappartementen	8

- Voor de opvang en huisvesting voor personen met een beperking, zijn de 144 verhuureenheden samengesteld uit 100 kamers, 38 studio's en 6 woningen voor uitbaterskoppels.
- De portefeuille van sociale infrastructuur bestaat uit 5 opvangcentra voor asielzoekers (verhuurd aan het Rode Kruis en aan Fedasil), 1 opvangcentrum voor daklozen (verhuurd aan Samusocial), 1 collectief opvang- en onderwijscentrum voor kinderen die door een rechter onder toezicht zijn geplaatst, 3 kantoren en dagcentra voor vzw's die mensen met een handicap helpen, 1 school, 1 kinderdagverblijf en 2 kantoorgebouwen (het ene wordt verhuurd aan verschillende vzw's die actief zijn in de sociale sector en in het andere zijn de kantoren van een SVK gevestigd).

De geografische verdeling van de gebouwen en huureenheden is als volgt :

Gewest	Gebouwen [#]	Eenheden			
		Woningen [#]	Bijkomende [#]	Handicap [#]	Sociale infra [#]
Brussel	35	644	16	0	9
Vlaanderen	47	338	2	104	4
Wallonië	133	319	2	40	2
<b>TOTAAL</b>	<b>215</b>	<b>1.301</b>	<b>20</b>	<b>144</b>	<b>15</b>

Op 30 juni 2023 is de verdeling van de contractuele huurgelden als volgt :

Gewest	Contractuele huurgelden op 30 juni 2023 [MEUR/jaar]
Brussel	6,68
Vlaanderen	3,54
Wallonië	3,44
<b>TOTAAL</b>	<b>13,65</b>

**Gereguleerde informatie**

Op 30 juni 2023 bedraagt de huurleegstand 180.900 EUR op jaarbasis, hetzij 1,33% van de portefeuille in exploitatie. Er zijn nog slechts enkele parkeerplaatsen in gebouwen voor betaalbare huurwoningen, één kantoorruimte en twee commerciële nevenruimten zijn nog beschikbaar.

Op 30 juni 2023 bedraagt het brutohuurrendement op de portefeuille in exploitatie (gebaseerd op de reële waarde):

- 4,72% gemiddeld voor de gehele portefeuille;
- 4,74% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 4,16% in het Vlaams Gewest en 5,42% in het Waals Gewest;
- 4,43% voor betaalbare huurwoningen, 4,79% voor infrastructuur voor personen met een beperking en 6,49% voor sociale infrastructuur.

**Geografische spreiding**

Op 30 juni 2023 liggen alle gebouwen in exploitatie in België, waarvan de meesten in Brussel. De portefeuille in exploitatie is als volgt opgesplitst in de drie gewesten:

Gewest	Op basis van de reële waarde op 30 juni 2023		Op basis van de huurgelden op 30 juni 2023	
	[EUR]	[%]	[EUR/jaar]	[%]
Brussel	140.710.980	<b>48,7%</b>	6.675.741	<b>48,9%</b>
Vlaanderen	85.013.407	<b>29,4%</b>	3.538.448	<b>25,9%</b>
Wallonië	63.452.553	<b>21,9%</b>	3.437.903	<b>25,2%</b>
<b>Totaal</b>	<b>289.176.940</b>	<b>100,0%</b>	<b>13.652.092</b>	<b>100,0%</b>

**Spreiding per markt**

De portefeuille in exploitatie bestaat hoofdzakelijk uit betaalbare huurwoningen, en is binnen de markt opgesplitst als volgt:

Markt	Op basis van de reële waarde op 30 juni 2023		Op basis van de huurgelden op 30 juni 2023	
	[EUR]	[%]	[EUR/jaar]	[%]
Betaalbare huurwoningen	228.295.880	<b>78,9%</b>	10.118.038	<b>74,1%</b>
Infrastructuur voor beperking	24.533.443	<b>8,5%</b>	1.176.311	<b>8,6%</b>
Sociale infrastructuur	36.347.617	<b>12,6%</b>	2.357.744	<b>17,3%</b>
<b>Totaal</b>	<b>289.176.940</b>	<b>100,0%</b>	<b>13.652.092</b>	<b>100,0%</b>

**Spreading per type huurder**

De gebouwen van Inclusio zijn voornamelijk verhuurd aan SVK:

Markt	Op basis van de huurgelden op 30 juni 2023		Gebaseerd op huurinkomsten op 30 juni 2023	
	[EUR]	[%]	[EUR]	[%]
WM	176.428.058	<b>61,0%</b>	7.647.747	<b>56,0%</b>
Andere	112.748.882	<b>39,0%</b>	6.004.346	<b>44,0%</b>
<b>Totaal</b>	<b>289.176.940</b>	<b>100,0%</b>	<b>13.652.092</b>	<b>100,0%</b>

**Top 5 van de gebouwen**

De vijf belangrijkste gebouwen in exploitatie zijn de volgende (de "Top 5 van de gebouwen"):

Gebouwen	Op basis van de reële waarde op 30 juni 2022	
	[EUR]	[%]
Domaine des Etangs	22.132.683	7,7%
Middelweg	21.287.805	7,4%
Ekla	20.102.439	7,0%
Antares	16.000.976	5,5%
Lalieux	10.419.512	3,6%
<b>Totaal Top 5 van de gebouwen</b>	<b>89.943.415</b>	<b>31,1%</b>

a.

**Top 5 van de huurders**

De vijf belangrijkste huurders van de gebouwen in exploitatie zijn de volgende (de « Top 5 van de huurders »):

Huurders	Op basis van de huurgelden op 30 juni 2023	
	[EUR/jaar]	[%]
Rode Kruis van België	1.359.879	10,0%
SVK M.A.I.S.	1.080.921	7,9%
SVK Hector Denis	839.176	6,1%
SVK Baita	810.587	5,9%
SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe	663.776	4,9%
<b>Totaal Top 5 van de huurders</b>	<b>4.754.339</b>	<b>34,8%</b>

### 1.3 Geconsolideerde vastgoedportefeuille in ontwikkeling

Deze categorie omvat alle eigendommen van Inclusio en haar dochterondernemingen, alsook definitieve projecten die in aanbouw zijn of op een vergunning wachten. De 6 geselecteerde projecten zullen inkomsten opleveren bij de voorlopige oplevering van de werken, die naar verwachting tussen 2023 en 2026 zal plaatsvinden.

Met een totale verhuurbare oppervlakte van 13.089 m<sup>2</sup> bestaan de projecten in ontwikkeling uit 137 betaalbare woningen en 21 wooneenheden voor mensen met een beperking.

De totale investeringskosten voor deze projecten worden momenteel geraamd op 35,0 MEUR bij de voorlopige oplevering ervan. Op 30 juni 2023 was reeds 10,5 MEUR in deze projecten geïnvesteerd, waardoor nog een investeringsaldo van ongeveer 24,5 MEUR beschikbaar is om al deze projecten te voltooien.

Zodra de projecten in deze categorie operationeel zijn, zullen zij naar schatting 1,40 MEUR bruto huurinkomsten per jaar opleveren.

Het gemiddelde bruto aanvangshuurrendement van de ontwikkelingsprojecten bedraagt 4,0%.

De huurgelden werden vastgesteld op basis van akkoorden of ondertekende contracten.

Van de projecten in ontwikkeling op 30 juni 2023, zijn de twee belangrijkste projecten de volgende:

- **Bonnemaison 10:** in december 2022 kocht Société d'Habitations de Tournai (een dochteronderneming van Inclusio) een gebouwencomplex van OCMW Tournai om het volledig te renoveren en tegelijkertijd een nieuw gebouw neer te zetten op een aangrenzend stuk grond dat al in haar bezit was. Begin juli 2023 werd een bouwvergunning aangevraagd voor in totaal 73 woningen. De totale investeringskosten worden geraamd op 8,0 MEUR.
- **Vander Bruggen:** In oktober 2022 verwierf Inclusio Buimmo BV, de eigenaar van een voormalige industriële site in Anderlecht. Het project om de site te verbouwen omvat 23 woningen en een sociale infrastructuurunit (kantoren voor vzw's). De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend in december 2022 en werd zeer gunstig onthaald door de gemeentelijke en regionale autoriteiten. De totale investeringskosten worden geraamd op 16,0 MEUR.

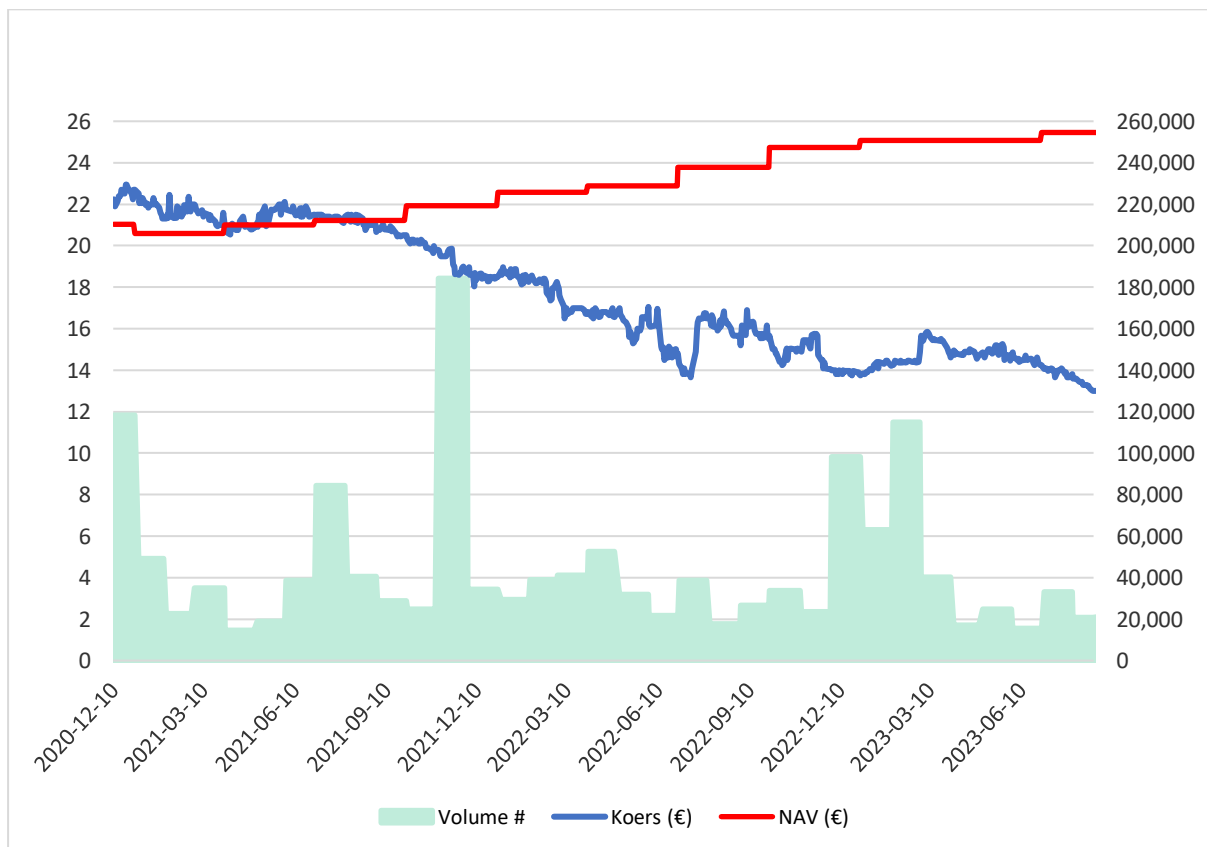
### 1.4 Belangrijke wijzigingen van de portefeuille en van de projecten in ontwikkeling na 30 juni 2023

Na 30 juni 2023 zullen er geen significante wijzigingen zijn in de portefeuille of ontwikkelingsprojecten.

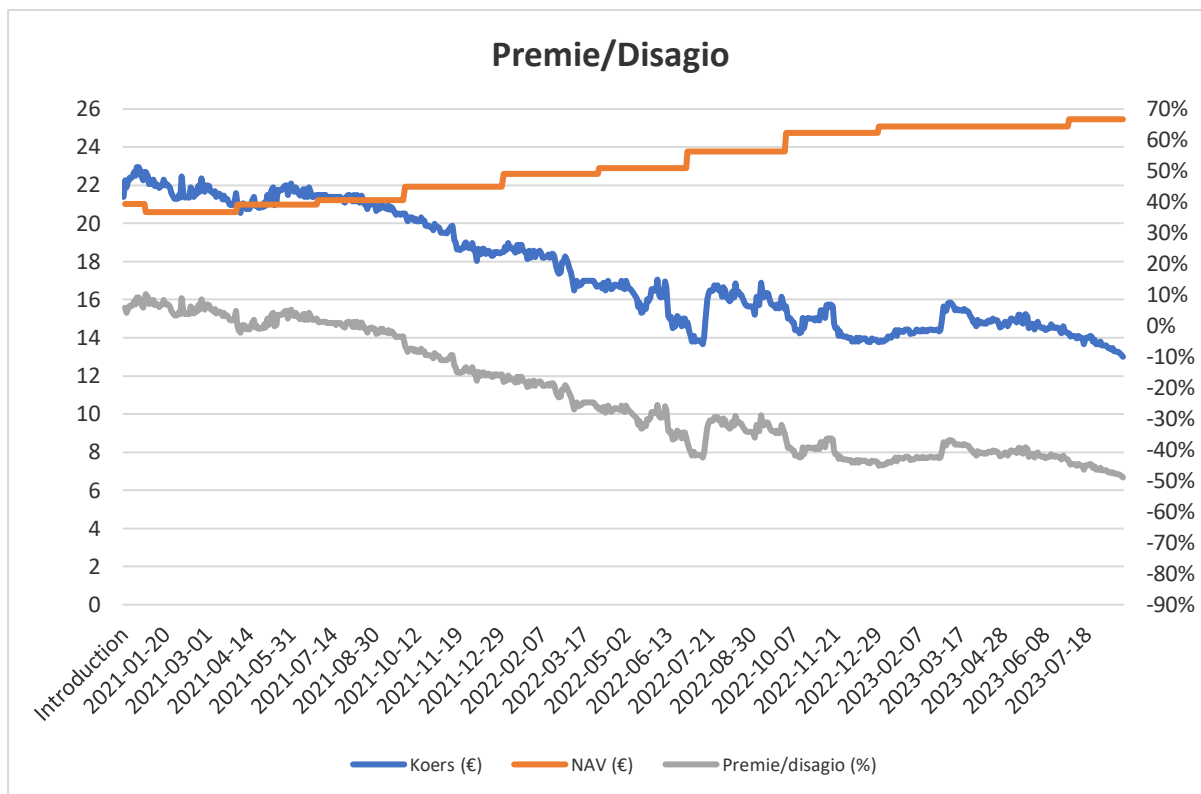
## 2. Inclusio op de beurs

Sinds het begin van 2023 is de koers van het aandeel gestegen van 13,85 EUR op 2 januari 2023 naar 14,25 EUR op 30 juni 2023. De gemiddelde prijs in de eerste helft van het jaar bedroeg 14,69 EUR per aandeel.

Periode van 01/01/2023 tot 30/06/2023			
Gemiddelde prijs (in EUR)	Maximum prijs (in EUR)	Minimum prijs (in EUR)	Totaal volume (#)
14,69	15,85	13,80	276.043







De aandelenkoers van Inclusio stond onder druk gedurende de eerste helft van het jaar, zoals dit het geval was voor veel Belgische Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

Aangezien Inclusio's belangrijkste markt de betaalbare woningmarkt is (voor bijna 80% van de portefeuille) en Inclusio langetermijncontracten heeft met de SVK's, wordt niet verwacht dat het huidige economische klimaat zal leiden tot een significante waardecorrectie op korte, middellange of lange termijn. De positieve ontwikkeling van de netto-inventariswaarde weerspiegelt de stabiliteit van Inclusio's eigen afzetmarkt.

Om de liquiditeit van het Inclusio aandeel op Euronext Brussel te verbeteren, tekende Inclusio eind 2022 een contract als liquidity provider met Kepler Cheuvreux.

### **Aandeelhouderschap**

Situatie op 30/06/2023	Totaal	%
Belgische Staat - Société Fédérale de Participations et d'Investissement	2.029.135	27,32%
- SFPIM Real Estate NV	1.059.491	14,26%
- Belfius Insurance NV	876.186	11,80%
- Capline NV	93.458	1,26%
FMR Invest LLC	292.861	3,94%
Solant	289.319	3,89%
Gedematerialiseerde aandelen (<3%)	4.168.033	56,11%
Aandelen op naam (<3%)	938.318	12,63%
<b>Totaal aantal aandelen in omloop</b>	<b>7.428.347</b>	<b>100%</b>

### **3. Impact**

Inclusio's impact is vooral sociaal, maar ook ecologisch.

De **sociale** impact kan worden gemeten aan de hand van het aantal kwetsbare mensen dat wordt gehuisvest in de vastgoedportefeuille die in exploitatie is. Op 30 juni 2023 is deze als volgt verdeeld:

Markt	Aantal gehuisveste mensen
Betaalbare huurwoningen	3.528
Aangepaste woningen voor personen met een beperking	163
Sociale infrastructuur	859
<b>Totaal</b>	<b>4.550</b>

Inclusio heeft ook een projectoproep gelanceerd onder haar huurders met het oog op de financiering (gedeeltelijk of volledig, voor een totaal budget van EUR 50.000) van initiatieven die worden ondernomen ten behoeve van de bewoners van haar gebouwen.

De volgende projecten werden gefinancierd:

- Huiswerkschool op Domaine des Etangs in Anderlecht (SVK Logement pour Tous in samenwerking met Générations vzw Anderlecht)



- Kunstwerk van Tatiana Wolska in de inkomhal van het Antares-gebouw in Sint-Lambrechts-Woluwe (SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe)



**Gereguleerde informatie**

- Kunstwerk van Whitney Orville in de inkomhallen van het Pavillon 7-9 gebouw in Schaarbeek (Bataclan vzw, Les Tof-Services vzw, SVK van Schaarbeek)



- Verfraaiing van de tuin en speelplaats in het Volral-gebouw in Jette (Belgisch Rode Kruis)

Andere projecten zijn al goedgekeurd, maar nog niet geïmplementeerd door de huurders.

De invloed op het **milieu** kan onder andere worden gemeten aan de hand van de energieprestaties van de wooneenheden in exploitatie, die allemaal een energieprestatiecertificaat hebben:

Regio	Primair energieverbruik Inclusio portefeuille [kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> /jaar]	Primair energieverbruik Regionaal gemiddelde [kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> /jaar]
Brussel	111	210 (bron 1)
4Vlaanderen	129	364 (bron 2)
Wallonië	200	340 (bron 3)
<b>Gewogen gemiddelde</b>	<b>142</b>	-

Bron 1: [https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/IF\\_NRJ\\_ResultatCertificatPEB\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_NRJ_ResultatCertificatPEB_FR.pdf), geraadpleegd op 26 juli 2023

Bron 2: <https://apps.energiesparen.be/energiekaart/vlaanderen/EPC-gemiddeld>, geraadpleegd op 26 juli 2023

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

De gemiddelde energieprestatie van Inclusio's vastgoedportefeuille in exploitatie is hiermee veel beter dan de regionale gemiddelden.



#### 4. Vooruitzichten

Als gevolg van de recente aankoop en rekening houdend met het tijdschema voor de oplevering van haar belangrijkste projecten, verwacht Inclusio voor het boekjaar 2023 een omzet van meer dan 13 MEUR (tegenover 10,4 MEUR in 2022).

Gelet op de goede resultaten van het eerste halfjaar, op basis van de huidige beschikbare informatie en bij het uitblijven van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, heeft de Raad van Bestuur besloten het voorziene brutodividend voor het boekjaar 2023 te behouden van minimaal 75 eurocent per aandeel.

**5. Tussentijdse geconsolideerde jaarrekening op 30/06/2023**
**Balans**

In EUR	Toelichting	30/06/2023	31/12/2022
<b>I</b>	<b>Vaste activa</b>	<b>314.871.895</b>	<b>288.735.254</b>
I B	Immateriële activa	20.315	30.336
I C	Vastgoedbeleggingen	3	299.515.005
I C. a.	Gebouwen beschikbaar voor verhuur	3	289.176.942
I C. b.	Projecten in ontwikkeling	3	10.338.063
I D	Andere materiële vaste activa		222.677
I E	Financiële vaste activa	5	5.888.288
I.F	Financiële leasevorderingen	7	8.295.610
I I.	Investeringen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	8	930.000
			0
<b>II</b>	<b>Vlottende activa</b>	<b>2.583.732</b>	<b>1.519.282</b>
II D	Handelsvorderingen		364.992
II E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa		594.260
II F	Geldmiddelen en kasequivalenten		1.268.746
II G	Overlopende rekeningen		355.734
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>317.455.627</b>	<b>290.254.536</b>
	<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>188.946.141</b>	<b>186.248.933</b>
A	Kapitaal		142.916.788
B	Uitgiftepremies		8.750.150
C	Reserves		29.332.383
D	Nettoresultaat van het boekjaar		7.946.820
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>128.861.253</b>	<b>104.005.603</b>
<b>I</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>107.000.000</b>	<b>71.200.000</b>
I B	Langlopende financiële schulden	5	107.000.000
<b>II</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>21.509.486</b>	<b>32.805.603</b>
II B	Kortlopende financiële schulden	5	16.856.706
II D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		4.377.572
II F	Overlopende rekeningen		275.208
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>317.455.627</b>	<b>290.254.536</b>
	Aantal aandelen op het einde van de periode		7.428.347
	Aantal ingekochte eigen aandelen		6.619
	Nettowaarde per aandeel (exclusief ingekochte eigen aandelen)		25,46
	Schuldratio OGVV		128.234.278
	Percentage schuldratio OGVV		41,15%
			25,08
			103.693.576
			36,48%

**Geconsolideerde jaarrekening van het totaalresultaat**

In EUR		Toelichting	30-06-2023	30-06-20212
I	Huuropbrengsten		6.409.269	5.053.408
III	Met verhuur verbonden kosten		-57.550	-2.656
	<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>6.351.719</b>	<b>5.050.752</b>
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		159	1.309
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder		385.275	344.607
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-676.736	-601.060
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>6.060.417</b>	<b>4.795.605</b>
IX	Technische kosten		-196.463	-234.955
X	Commerciële kosten		-14.384	-5.509
XI	Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen		765	0
XII	Andere vastgoedkosten		-229.709	-172.406
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-439.790</b>	<b>-412.869</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>5.620.626</b>	<b>4.382.736</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap		-1.368.237	-1.241.510
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten		-67	-43.886
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>4.252.322</b>	<b>3.097.340</b>
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		4.981.367	6.723.308
XIX	Ander resultaat op portefeuille		75.696	3.640
	<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>		<b>9.309.384</b>	<b>9.824.288</b>
XX	Financiële inkomsten	7	79.673	4
XXI	Netto interestkosten		-1.046.436	-379.948
XXII	Andere financiële kosten		-81.523	-3.789
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5	-174.454	3.085.791
	<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>		<b>-1.222.739</b>	<b>2.702.057</b>
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	71.302
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>8.086.645</b>	<b>12.597.647</b>
XXV	Vennootschapsbelasting		-45.252	-54.783
XXVI	Exit Tax		-94.574	
	<b>BELASTINGEN</b>		<b>-139.825</b>	<b>-54.783</b>
	<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>7.946.820</b>	<b>12.542.864</b>
	Andere elementen van het totaalresultaat		0	0
	<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>7.946.820</b>	<b>12.542.864</b>
	Nettoresultaat per aandeel		1,07	1,69
	Uitkeerbaar resultaat <sup>2</sup>		3.166.075	2.686.651
	Gemiddeld aantal aandelen exclusief ingekochte eigen aandelen		7.422.840	7.428.238
	<b>Uitkeerbaar resultaat per aandeel</b>		<b>0,43</b>	<b>0,36</b>

<sup>2</sup> Dit uitkeerbare resultaat wordt berekend op geconsolideerde basis. Het dividend zal worden toegekend op basis van het statutair uitkeerbaar resultaat in overeenstemming met de OGVV-wetgeving.



## **Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening van de financiële situatie op 30 juni 2023**

### **Balans**

De Vennootschap heeft haar vastgoedportefeuille verder uitgebreid van 274,2 MEUR eind 2022 tot bijna 299,5 MEUR op 30 juni 2023. Details van de vastgoedtransacties zijn hierboven vermeld in hoofdstuk 1.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn aanzienlijk toegenomen in vergelijking met 31 december 2022, van 255,9 MEUR naar 289,2 MEUR. Na opleveringen in de eerste helft van 2023 daalden de ontwikkelingsprojecten van 18,3 MEUR naar 10,3 MEUR.

De financiële vaste activa bestaan uit rente-afdekkingsinstrumenten met een positieve waarde, alsook uit provisielasten betaald aan mede-eigenaars.

De vorderingen van de financiële leasing heeft betrekking op de erfpacht met Ecole Active in Ukkel.

Inclusio heeft een enkel participatie van 51% in joint ventures, namelijk NV Inclusio Ostbelgien.

Belastingvorderingen en andere vlottende activa bedragen 0,6 MEUR, waarvan het grootste deel bestaat uit terug te vorderen belastingen.

Het balanstotaal bedraagt aldus 317,5 MEUR, een stijging van 9,4% ten opzichte van december 2022.

Afgezien van het hieronder toegelichte nettoresultaat van het jaar en de bestemming van het resultaat van 2022 (met inbegrip van de uitkering van het dividend over het boekjaar 2022), is het eigen vermogen ten opzichte van de situatie op 31 december 2022 niet gewijzigd. Op 30 juni 2023 bedroegen zij 188,9 MEUR. Rekening houdend met de 7.428.347 aandelen in omloop op 30 juni 2023, gecorrigeerd voor het aantal eigen aandelen (6.619), is de intrinsieke waarde per aandeel 25,46 EUR.

De toename van de portefeuille werd gefinancierd door gebruik te maken van bestaande kredietlijnen. Op een totaal van 160 MEUR aan open kredietlijnen, heeft Inclusio 123,5 MEUR opgenomen per 30 juni 2023.

De handelsschulden bedragen 4,4 MEUR. Zij bestaan hoofdzakelijk uit Exit Tax schulden op dochterondernemingen van 1,8 MEUR, leveranciersschulden van 1,3 MEUR (voornamelijk uit facturen ontvangen in verband met de vordering van de werven), belastingenschulden tot 1,0 MEUR.

De schuldgraad stijgt derhalve van 36,5% eind 2022 naar 41,2% op 30 juni 2023.



### **Resultatenrekening**

De uitbreiding van de vastgoedportefeuille door de aankoop van vastgoed in exploitatie heeft Inclusio in staat gesteld haar omzet aanzienlijk te verhogen. De huurinkomsten van het eerste semester bedragen derhalve 6,4 MEUR vergeleken met 5,1 MEUR in juni 2022.

De onderstaande tabel bevat nadere gegevens over de toekomstige niet-geïndexeerde huurprijzen

In €	30/06/2023	30/06/2022
Minder dan één jaar	10.496.225	8.341.464
Tussen 1 en 2 jaar	9.748.905	8.273.893
Tussen 2 en 3 jaar	9.548.143	7.944.410
Tussen 3 en 4 jaar	8.943.716	7.594.376
Tussen 4 en 5 jaar	8.432.201	7.513.651
Meer dan 5 jaar	96.975.311	92.234.952
Totaal	144.144.502	131.902.746

De huurprijzen omvatten de onroerende voorheffingen en belastingen, maar ook de gemeenschappelijke kosten van bepaalde gebouwen, die tijdelijk door Inclusio worden beheerd (elektriciteit, verwarming, lift, verzekering, enz.). Bovendien komt de inning van de huurlasten overeen met de doorfacturering aan bepaalde huurders van onroerende voorheffingen en belastingen, de van de bewoners ontvangen lastenprovisies en de daarop betrekking hebbende jaarlijkse afrekeningen van de lasten. Na verrekening en recuperatie van deze kosten bedraagt het vastgoedresultaat 6,1 MEUR tegenover 4,8 MEUR op 30 juni 2022.

De vastgoedkosten bestaan voornamelijk uit technische kosten (0,2 MEUR) en externe en interne kosten voor vastgoedbeheer (0,2 MEUR); het vastgoedexploitatieresultaat bedraagt 5,6 MEUR, wat resulteert in een vastgoedexploitiemarge van 88,49%, vergelijkbaar met het niveau op 30 juni 2022, namelijk 86,77%.

De algemene kosten worden onderverdeeld in vier afzonderlijke categorieën:

- human resources en aanverwante kosten: deze post omvat de kosten van het managementteam, het personeel, personeelsvoordelen zoals bedrijfsauto's, maaltijdcheques, groepsverzekering, hospitalisatieverzekering, representatiekosten, maar ook de kosten van het sociaal secretariaat, opleidingen en seminaries, lidgelden van beroepsgroepen. Deze post bedraagt 657.292 EUR op 30 juni 2023.
- kosten in verband met kantoorruimte en infrastructuur nodig voor de werking van de Vennootschap: deze post omvat de huur en de kosten in verband met de kantoren gelegen aan de Hermann-Debrouxlaan 40 te 1160 Oudergem, de eraan verbonden verzekeringen, de inrichting van

**Gereguleerde informatie**

deze kantoren, het meubilair en de kantoorbenodigdheden. Het omvat ook alle kosten in verband met IT, of het nu gaat om hardware, software of telefonie. Deze kosten bedragen 132.412 EUR.

- kosten van externe dienstverleners hebben betrekking op de diensten die worden verleend door de adviseurs van de Vennootschap, zakenaanbrengers, de Commissaris en de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Zij bedragen EUR 132.057 per 30 juni 2023.
- corporate kosten omvatten honoraria van bestuurders, verzekering van bestuurders, uitgave- en vertaalkosten van het jaarverslag en de persberichten, bijdragen aan de FSMA, Euroclear, Euronext,... Zij belopen 446.476 EUR.

Op te merken valt dat, overeenkomstig IFRIC 21, de inschrijvingstaks en de onroerende voorheffing in hun geheel worden erkend vanaf 1 januari van het jaar en dus niet zullen worden bijgeteld in het tweede semester.

Rekening houdend met de algemene kosten en andere bedrijfsopbrengsten en- kosten, bedraagt het bedrijfsresultaat vóór het resultaat op de portefeuille 4,3 MEUR ten opzichte van 3,1 MEUR eind juni 2022.

De ongerealiseerde winsten en verliezen die op basis van de waardering van de onafhankelijke deskundige worden opgenomen, geven een waardestijging van de portefeuille van 5,0 MEUR. In een complexe vastgoedmarkt die onder druk staat door stijgende rentetarieven blijven de getaxeerde waarden op de woninghuurmarkt groeien, ondersteund door de toegenomen vraag naar energiezuinige woningen. Opgemerkt moet worden dat meer dan 90% van de portefeuille van Inclusio profiteert van een volledige indexatie van de huurprijzen in overeenstemming met de regionale wetgeving. De overige resultaten op de portefeuille hebben betrekking op de wijziging van de uitgestelde belastingverplichting op de aangehouden deelnemingen.

Het financiële resultaat bestaat uit financiële opbrengsten voornamelijk uit de financiële leasing van het gebouw Ecole Active en de financiële lasten op bankleningen en de huidige afdekkingsinstrumenten, maar eveneens op de variatie in de reële waarde van de afgesloten financieringsmiddelen en toegelicht in Bijlage 5 (puur latente variatie).

Rekening houdend met de belastingen, bedraagt het geconsolideerde nettoresultaat op 30 juni 2023 7,9 MEUR. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt derhalve 1,07 EUR en houdt rekening met een aantal dividendgerechtigde aandelen van 7.422.840 aandelen (exclusief het gemiddelde aantal eigen aandelen).

**Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen**

In EUR	Kapitaal		Uitgifte- premies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van dekkings- instrumenten	Reserves voor eigen aandelen	Andere reserves	Over gedragen winst van voorgaande jaren	Netto resultaat van het boekjaar	TOTAAL eigen vermogen
	Geplaatst kapitaal	Kosten kapitaals- verhoging								
<b>Eigen vermogen op 31/12/2021</b>	<b>147.590.601</b>	<b>-4.673.813</b>	<b>8.750.150</b>	<b>751.514</b>	<b>-221.779</b>		<b>101.751</b>	<b>820.865</b>	<b>14.651.972</b>	<b>167.771.260</b>
Toewijzing van het resultaat 2021				9.623.758	840.056			4.188.158	-14.651.972	0
Dividend								-3.714.174		-3.714.174
Resultaat van het boekjaar 2022									12.542.864	12.542.864
<b>Saldo op 30/06/2022</b>	<b>147.590.601</b>	<b>-4.673.813</b>	<b>8.750.150</b>	<b>10.375.272</b>	<b>618.276</b>		<b>101.751</b>	<b>1.294.849</b>	<b>12.542.864</b>	<b>176.599.951</b>
<b>Eigen vermogen op 31/12/2022</b>	<b>147.590.601</b>	<b>-4.673.813</b>	<b>8.750.150</b>	<b>10.375.272</b>	<b>618.276</b>	<b>-38.054</b>	<b>101.751</b>	<b>1.294.849</b>	<b>22.229.900</b>	<b>186.248.933</b>
Toewijzing van het resultaat 2022				10.549.946	5.364.381			1.115.731	-17.030.057	0
Dividend									-5.199.843	-5.199.843
Niet uitgekeerd dividend op ingekochte eigen aandelen								4.824		4.824
Resultaat van het boekjaar 2023						-54.593			7.946.820	7.892.227
<b>Saldo op 30/06/2023</b>	<b>147.590.601</b>	<b>-4.673.813</b>	<b>8.750.150</b>	<b>20.925.217</b>	<b>5.982.657</b>	<b>-92.647</b>	<b>101.751</b>	<b>2.415.404</b>	<b>7.946.820</b>	<b>188.946.141</b>

**Gereguleerde informatie**

<b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht - In EUR</b>	<b>Note</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar</b>		<b>593.077</b>	<b>944.387</b>
<b>1. Operationele activiteiten</b>		<b>-387.207</b>	<b>3.633.001</b>
<b>Resultaat van het boekjaar voor belastingen en interesten</b>		<b>9.134.930</b>	<b>12.981.381</b>
Resultaat van het boekjaar		7.946.820	12.542.864
Financiële inkomsten		-79.673	-4
Netto interestkosten		1.046.436	379.948
Andere financiële kosten		81.523	3.789
Belastingen		139.825	54.783
<b>Aanpassingen voor transacties zonder kaseffecten</b>		<b>-4.762.599</b>	<b>-9.855.229</b>
Afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa		44.314	25.172
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-4.981.367	-6.723.308
Variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten		174.454	-3.085.791
Wijziging in de waarde van investeringen volgens "equity" methode			-71.302
<b>Wijzigingen in werkkapitaal</b>		<b>-3.750.741</b>	<b>1.007.266</b>
<b>Verloop van activa</b>			
Handelsvorderingen		-312.531	-43.286
Andere kortlopende financiële activa			2.783
Overlopende rekeningen		196.738	-63.329
<b>Verloop van verplichtingen</b>			
Andere kortlopende financiële verplichtingen			28.984
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-3.598.129	1.037.039
Overlopende rekeningen		-36.820	45.075
<b>Andere elementen van de operationele activiteiten</b>		<b>-1.213.323</b>	<b>-500.416</b>
(Betaalde)/ontvangen belastingen		39.488	-116.683
Betaalde interesten		-1.250.962	-379.948
Ontvangen interesten		79.673	4
Andere financiële lasten		-81.523	-3.789
<b>2. Investeringsactiviteiten</b>		<b>-18.071.815</b>	<b>-12.153.286</b>
Vastgoedbeleggingen – Geactiveerde investeringen	3	-276.773	-726.389
Vastgoedbeleggingen – Nieuwe aankoop	3	-7.359.921	
Projectontwikkelingen	3	-2.298.094	-4.578.841
Andere immateriële activa		-18.396	
Andere materiële activa		-125.951	-71.581
Andere langlopende financiële activa		-382	-10.833
Investeringen in geassocieerde vennootschappen		-930.000	-86.894
Overname van dochterondernemingen	3	-7.062.298	-6.678.752
<b>3. Financieringsactiviteiten</b>		<b>19.339.215</b>	<b>8.271.821</b>
Mutaties van de financiële verplichtingen en schulden			71.302
Toename (+) van de financiële schulden		24.800.000	12.023.531
Toename (+) / Afname (-) in overige financiële verplichtingen		-211.172	-108.838
Mutatie reserves (dividend op ingekochte eigen aandelen)		-54.593	
Dividend van vorige jaar		-5.195.019	-3.714.174
<b>Totale kasstroom van het boekjaar</b>		<b>675.668</b>	<b>-248.464</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van het boekjaar</b>		<b>1.268.745</b>	<b>695.923</b>

## 6. Toelichtingen op de tussentijdse jaarrekening

### Toelichting 1: Algemene informatie

Inclusio nv (vermeld als “de Vennootschap” in de tussentijdse financiële jaarrekening) is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gevestigd te 1160 Brussel, Herrmann-Debrouxlaan 40.

INCLUSIO NV is een Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) die investeert in sociaal vastgoed. Ze heeft zich tot doel gesteld om op lange termijn kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen aan te bieden aan kwetsbare bevolkingsgroepen. Haar prioritair investeringssegment is de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van vastgoed dat ter beschikking wordt gesteld van huurders met een laag of matig inkomen.

De meeste panden worden verhuurd of in beheer gegeven aan Woonmaatschappijen (WM) die van gewestelijke subsidies genieten om woningen tegen een betaalbare huurprijs te kunnen aanbieden aan een kwetsbaar publiek.

De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de Raad van Bestuur van 29 augustus 2023.

De commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Ben Vandeweyer, heeft zijn beperkte controle uitgevoerd en bevestigd dat de boekhoudkundige informatie in dit halfjaarlijks financieel verslag geen bemerkingen van zijn kant oproept en overeenstemt met de door de Raad van Bestuur goedgekeurde financiële rekeningen.

### Toelichting 2: Voornaamste grondslagen voor financiële verslaggeving volgens IFRS

#### Toelichting 2.1 Waarderingsgrondslag

De geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 6 maanden die werd afgesloten op 30 juni 2023. De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld volgens het statuut van GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) en in overeenstemming met de standaard IAS 34.

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in euro. Ze werd opgemaakt op basis van historische kostprijzen, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële instrumenten die tegen hun reële waarde werden gewaardeerd.

De verslaggevingsregels zijn consistent toegepast met de grondslagen voor financiële verslaggeving die in de geconsolideerde jaarrekening voor de periode eindigend op 31 december 2022 zijn vermeld. Voor een overzicht van de toegepaste grondslagen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening 2022.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de Vennootschap een aantal significante beoordelingen formuleren inzake de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving en een aantal schattingen maken. Om die hypothesen te formuleren, baseert het management zich op zijn ervaring, de hulp van derden (met name vastgoeddeskundigen) en andere factoren die als relevant worden beschouwd. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen. Deze laatste worden regelmatig herzien en overeenkomstig aangepast.

## **Toelichting op de financiële overzichten**

Bij het opstellen van deze verkorte financiële jaarrekening per 30 juni 2023, is de Raad van Bestuur van oordeel dat de situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland geen rechtstreekse invloed hebben op de activiteiten en financiële resultaten van de groep.

Verder verwacht de onderneming geen significante impact op de toepassing van de nieuwe IFRS-normen vanaf 1 januari 2023.

## **Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2023**

- IFRS 17 *Verzekeringscontracten*
- Aanpassingen aan IFRS 17 *Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info*
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* en IFRS Practice Statement 2: *Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving*
- Aanpassingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen*
- Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie*
- Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pillar Two Modelregels* (onmiddellijk toepasbaar maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie – toelichtingen zijn vereist voor boekjaren op of na 1 januari 2023)

## **Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2023**

- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend* en *Langlopende Verplichtingen met Convenanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 16: *Leaseovereenkomsten : Leaseverplichting in een Sale and Leaseback* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 7 *Het Kasstroomoverzicht* en IFRS 7 *Financiële Instrumenten: Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

## Vastgoedbeleggingen

De voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen zijn investeringen in onroerend goed (gebouwen of terreinen) die worden aangehouden om huuropbrengsten, een waardestijging of beide, te realiseren.

De voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen worden initieel opgenomen tegen kostprijs, inclusief transactiekosten en niet-afrekbare btw. Wanneer het onroerend goed is verworven door fusie, worden de verschuldigde belastingen op de potentiële winst van het opgenomen actief, opgenomen in de kostprijs van het beschouwde actief.

Na de initiële opname worden de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. Deze reële waarde ("fair value") is het bedrag waarvoor het gebouw verhandeld zou kunnen worden tussen goed geïnformeerde, instemmende partijen die handelen in normale concurrentieomstandigheden.

De mutatierechten bij een aankoop, evenals elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks erkend in de resultatenrekening onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen", waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen positieve en negatieve variaties. De correctie op de mutatierechten verbonden aan de verdere evolutie van de reële waarde of aan de realisatie van een gebouw wordt onrechtstreeks vastgelegd bij de bestemming van de reserves onder de rubriek "Reserves – Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed".

Elk kwartaal evalueert een onafhankelijk vastgoeddeskundige de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en commissies. De vastgoeddeskundige evalueert de eigendommen volgens de specificaties en toelichtingen die gelden voor de waardering van goederen uitgevaardigd door het "Royal Institute of Chartered Surveyors", en vervat in de "RICS Appraisal and Valuation Standards".

Voor de realisatie van de schattingen stelt de Vennootschap de deskundigen elk kwartaal in kennis van de huurtoestand van haar vastgoed en de gerealiseerde of uit te voeren werken. Afhankelijk van het te beoordelen type vastgoed, bepalen de deskundigen de meest geschikte waarderingmethode, bijvoorbeeld de kapitalisatie van de huurwaarde, de DCF-methode of de methode op basis van de kostprijs.

Om de reële waarde van de aldus gewaardeerde activa te bepalen, maakt de Vennootschap de volgende aanpassingen :

- Voor alle investeringen met een beleggingswaarde boven 2.500.000 MEUR, corrigeert de Vennootschap de door de vastgoeddeskundige bepaalde waarde door ze te delen door (1+2,5%). Deze correctie werd bepaald op sectoraal niveau, op basis van een grote steekproef van transacties, en stemt overeen met de gemiddelde transactiekosten die daadwerkelijk in België werden betaald voor dergelijke transacties in de periode 2003-2005.
- Voor investeringen met een investeringswaarde van minder dan 2.500.000 MEUR corrigeert de deskundige de investeringswaarde door deze te delen door (1+12,5% of 1+12%), om rekening te houden met de registratierechten die van toepassing zijn in het Gewest waar het onroerend goed is gelegen.



De initiële boekwaarde van de activa omvat de commissies verbonden aan de aankoop van vastgoedbeleggingen. Dit geldt ook bij de aankoop van aandelen van een vastgoedonderneming, een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of een inbreng van activa door fusie of overname van een vastgoedonderneming.

Wanneer door de transactie echter een bedrijfscombinatie ontstaat, worden de bijhorende kosten rechtstreeks als lasten geboekt in de resultatenrekening. Commissies met betrekking tot de verhuur van vastgoed worden als lasten geboekt in de resultatenrekening.

### ***Overname van bedrijven***

Wanneer Inclusio de controle neemt over een geïntegreerde groep van activiteiten en activa die beantwoorden aan de definitie van een Vennootschap in overeenstemming met IFRS 3 – *Bedrijfscombinatie*, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de overgenomen partij opgenomen tegen reële waarde op de overnamedatum. Bovendien worden uitgestelde belastingen geboekt op de ontstane tijdelijke verschillen en opgenomen in de verworven netto activa. Goodwill is het positieve verschil tussen de overnameprijs (exclusief aan de overname gerelateerde kosten), vermeerderd met eventuele minderheidsbelangen, en de reële waarde van de verworven netto activa. Indien dit verschil negatief is (“negatieve goodwill”), wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen na bevestiging van de waarden.

Indien de overname van een Vennootschap bestaande uit één of meer vastgoedbeleggingen en een groep activa (en/of verplichtingen) niet beantwoordt aan de definitie van een Vennootschap volgens IFRS 3, wordt de overname verwerkt als een overname van individueel identificeerbare activa en verplichtingen (met inbegrip van vastgoedbeleggingen). De kostprijs van de overname wordt toegerekend aan de afzonderlijke identificeerbare activa en verplichtingen op basis van hun relatieve reële waarde op de datum van overname. Bijgevolg geeft een dergelijke aankoop geen aanleiding tot de opname van goodwill. Overeenkomstig IAS 40 worden vastgoedbeleggingen na de eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde.

De exit taks is de taks op de meerwaarde die voortvloeit uit de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV (of GVBF) of uit de fusie van een niet-GVV vennootschap met een GVV. Wanneer de Vennootschap, die de status van een GVV heeft, maar wel voor deze regeling in aanmerking komt, voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks aangelegd. Elke latere aanpassing van deze verplichting wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen. Wanneer de goedkeuring of fusie plaatsvindt, wordt de voorziening omgezet in een schuld, en elk verschil wordt eveneens opgenomen in de resultatenrekening.



**Toelichting 3: Vastgoedbeleggingen**

Zoals voorgeschreven in de standaard IAS 40, wordt het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Het vastgoed dat in deze categorie wordt opgenomen, is het vastgoed dat in aanbouw is of een zware renovatie ondergaat, of het vastgoed dat geen opbrengsten genereert omwille van zijn aard (gronden).

In EUR	Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	Ontwikkelingsprojecten	Totaal vastgoedbeleggingen
<b>Saldo op 31-12-2021</b>	<b>214.227.545</b>	<b>4.312.260</b>	<b>218.539.805</b>
Investerings	726.386	4.578.841	5.305.227
Aankoop via overname van vennootschappen	7.607.350		7.607.350
Aanpassingen (verliezen) van de reële waarde	6.300.325	422.984	6.723.308
<b>Saldo op 30-06-2022</b>	<b>228.861.605</b>	<b>9.314.085</b>	<b>238.175.691</b>

<b>Saldo op 31-12-2022</b>	<b>255.942.719</b>	<b>18.291.605</b>	<b>274.234.324</b>
Voltooid gebouwen in aanbouw	10.417.560	-10.417.560	
Aankoop	7.359.921	443.686	7.803.608
Investerings	276.773	1.854.408	2.131.181
Geactiveerde rente		204.526	204.526
Aankoop via overname van bedrijven	10.160.000		10.160.000
Aanpassingen (verliezen) van de reële waarde	5.019.969	-38.602	4.981.367
<b>Saldo op 30-06-2023</b>	<b>289.176.942</b>	<b>10.338.063</b>	<b>299.515.006</b>

Bewegingen in de vastgoedportefeuille worden besproken in hoofdstuk 1.

De bouwprojecten worden voortgezet. Inclusio heeft 5 projecten in aanbouw op 30 juni 2023:

In EUR	Reële waarde 30/06/2023
Thomashuis Keerbergen	1.538.393
Thomashuis Westmalle	1.119.643
Melkerij	708.036
Marvis	2.988.293
Bonnemaison	2.745.468
Vanderbruggen	1.238.231
<b>TOTAAL</b>	

Onderstaande tabel geeft de aansluitingsgegevens van de aankoop van de dochterondernemingen.

**Aankoop van vennootschappen**

In EUR	Immo-Genappe
Vastgoedbeleggingen	10.160.000
Geldmiddelen en kasequivalenten	1.468.421
Handelsschulden	-256.434
Financiële schulden	-1.269.356
Andere schulden	-161.199
Exit Taks	-1.385.190
Overlopende passiva	-25.527
<b>Totaal verworven netto-activa</b>	<b>8.530.719</b>
In EUR	Immo-Genappe
Geldmiddelen betaald bij verwerving	-8.530.719
Minus overgenomen geldmiddelen	1.468.421
<b>Netto kasuitstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-7.062.298</b>

De huurinkomsten uit deze overname bedragen 179.358 EUR in de geconsolideerde jaarrekening voor de eerste helft van 2023. Op jaarbasis is de verwachte huur 607.751 EUR.

Aankoop van vennootschappen bestaande uit één of meer vastgoedbeleggingen en een groep activa (en/of passiva) voldoen niet aan de definitie van een bedrijf volgens IFRS3, de aankoop zijn verwerkt als een acquisitie van individuele identificeerbare activa en passiva.

**Toelichting 4: Segmentinformatie**

Geconsolideerde informatie – Segment (in EUR)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toegewezen	30/06/2023
<b>I</b>	<b>Vaste activa</b>	<b>141.960.424</b>	<b>88.379.559</b>	<b>69.245.467</b>	<b>15.286.445</b>	<b>314.871.895</b>
I C	Vastgoedbeleggingen	141.949.210	88.379.178	69.186.618		<b>299.515.005</b>
I C a	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	140.710.979	85.013.410	63.452.553		<b>289.176.942</b>
I C b	Ontwikkelingsprojecten	1.238.231	3.365.767	5.734.065		<b>10.338.063</b>
<b>II</b>	<b>Vlottende activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.583.732</b>	<b>2.583.732</b>
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>141.960.424</b>	<b>88.379.559</b>	<b>69.245.467</b>	<b>17.870.177</b>	<b>317.455.627</b>
	Percent per segment	44,7%	27,8%	21,8%	5,6%	

Geconsolideerde informatie – Segment (in EUR)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toegewezen	30/06/2022
<b>I</b>	<b>Vaste activa</b>	<b>115.270.677</b>	<b>75.968.033</b>	<b>47.216.985</b>	<b>4.280.134</b>	<b>242.735.829</b>
I C	Vastgoedbeleggingen	115.497.756	75.649.382	47.028.553		<b>238.175.691</b>
I C a	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	115.497.756	68.426.028	44.937.821		<b>228.861.605</b>
I C b	Ontwikkelingsprojecten		7.223.354	2.090.732		<b>9.314.085</b>
<b>II</b>	<b>Vlottende activa</b>		<b>24.238</b>	<b>859.571</b>	<b>661.436</b>	<b>1.545.245</b>
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>115.270.677</b>	<b>75.992.271</b>	<b>48.076.556</b>	<b>4.941.570</b>	<b>244.281.074</b>
	Percent per segment	47,2%	31,1%	19,7%	2,0%	

**Gereguleerde informatie**

Geconsolideerde resultatenrekening (in EUR)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toegewezen	30/06/2023
I	Huuropbrengsten	3.284.799	1.653.012	1.471.459		6.409.269
III	Met verhuur verbonden kosten	-24.766	-32.784			-57.550
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>3.260.032</b>	<b>1.620.228</b>	<b>1.471.459</b>		<b>6.351.719</b>
IV	Recuperatie van huurlasten		159			159
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	202.695	155.759	26.821		385.275
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-166.048	-345.614	-165.074		-676.736
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3.296.679</b>	<b>1.430.532</b>	<b>1.333.206</b>		<b>6.060.417</b>
IX	Technische kosten	-77.488	-59.375	-59.600		-196.463
X	Commerciële kosten	-13.059	-810	-515		-14.384
XI	Kosten en belastingen op onverhuurde goederen		765			765
XII	Beheerskosten vastgoed	-47.099	-3.614		-178.996	-229.709
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-137.645</b>	<b>-63.033</b>	<b>-60.116</b>	<b>-178.996</b>	<b>-439.790</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3.159.034</b>	<b>1.367.498</b>	<b>1.273.090</b>	<b>-178.996</b>	<b>5.620.626</b>
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap				-1.368.237	-1.368.237
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten				-67	-67
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>3.159.034</b>	<b>1.367.498</b>	<b>1.273.090</b>	<b>-1.547.300</b>	<b>4.252.322</b>
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.118.330	608.644	1.254.393		4.981.367
XIX	Andere resultaten op portefeuille			75.696		75.696
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>6.291.278</b>	<b>1.976.142</b>	<b>2.653.620</b>	<b>-1.611.656</b>	<b>9.309.384</b>
XX	Financiële inkomsten	75.000			4.673	79.673
XXI	Netto interestkosten				-1.046.436	-1.046.436
XXII	Andere financiële kosten				-81.523	-81.523
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen				-174.454	-174.454
	<b>FINANCEEL RESULTAAT</b>	<b>75.000</b>			<b>-1.297.739</b>	<b>-1.222.739</b>
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures					
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>6.366.278</b>	<b>1.976.142</b>	<b>2.653.620</b>	<b>-2.909.395</b>	<b>8.086.645</b>
XXV	Vennootschapsbelasting				-45.252	-45.252
XXVI	Exit Taks				-94.574	-94.574
	<b>BELASTINGEN</b>				<b>-139.825</b>	<b>-139.825</b>
	<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>6.366.278</b>	<b>1.976.142</b>	<b>2.653.620</b>	<b>-3.049.220</b>	<b>7.946.820</b>

**Gereguleerde informatie**

Geconsolideerde resultatenrekening (in EUR)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toegewezen	30/06/2022
I	Huuropbrengsten	2.586.904	1.310.461	1.156.043		5.053.408
III	Met verhuur verbonden kosten	-2.425	-231			-2.656
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>2.584.479</b>	<b>1.310.230</b>	<b>1.156.043</b>		<b>5.050.752</b>
IV	Recuperatie van huurlasten	0	1.306	0		1.306
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	259.638	81.512	3.457		344.607
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-270.598	-204.254	-126.208		-601.060
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>2.573.518</b>	<b>1.188.794</b>	<b>1.033.293</b>		<b>4.795.605</b>
IX	Technische kosten	-76.311	-95.926	-62.718		-234.955
X	Commerciële kosten	-3.177	-1.762	-569		-5.509
XII	Beheerskosten vastgoed	-50.463			-121.943	-172.406
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-129.951</b>	<b>-97.688</b>	<b>-63.287</b>	<b>-121.943</b>	<b>-412.869</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>2.443.567</b>	<b>1.091.106</b>	<b>970.006</b>	<b>-121.943</b>	<b>4.382.736</b>
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap				-1.241.510	-1.241.510
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten				-43.886	-43.886
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>2.443.567</b>	<b>1.091.106</b>	<b>970.006</b>	<b>-1.407.339</b>	<b>3.097.340</b>
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.505.138	1.800.524	417.646		6.723.308
XIX	Andere resultaten op portefeuille	-10.190	-7.935	21.764		3.640
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>6.938.515</b>	<b>2.883.695</b>	<b>1.409.416</b>	<b>-1.407.339</b>	<b>9.824.288</b>
XX	Financiële inkomsten				4	4
XXI	Netto interestkosten				-379.948	-379.948
XXII	Andere financiële kosten				-3.789	-3.789
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen				3.085.791	3.085.791
	<b>FINANCEEL RESULTAAT</b>				<b>2.702.057</b>	<b>2.702.057</b>
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				71.302	71.302
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>6.938.515</b>	<b>2.883.695</b>	<b>1.409.416</b>	<b>1.366.021</b>	<b>12.597.647</b>
XXV	Vennootschapsbelasting				-54.783	-54.783
	<b>BELASTINGEN</b>				<b>-54.783</b>	<b>-54.783</b>
	<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>6.938.515</b>	<b>2.883.695</b>	<b>1.409.416</b>	<b>1.311.237</b>	<b>12.542.864</b>

**Toelichting 5: Financiële schulden**

De Vennootschap financiert haar activiteiten met eigen middelen, maar ook met bankkredietlijnen. De tabel hieronder geeft de onderhandelde kredietlijnen, de op de balansdatum opgenomen bedragen en de vervaldag weer. De kredietovereenkomsten omschrijven de verbintenissen die de Vennootschap jegens de banken aangaat. Deze verplichtingen zijn van uiteenlopende aard: naleving van de GVV-voorschriften, schuldlimiet, dekking van de financiële kosten, enz.

Financiële schulden met een looptijd van meer dan een jaar zijn voor 63.500.000 EUR opgenomen onder financiële schulden op lange termijn, geen enkel deel ervan vervalt in 2022.

(in miljoen EUR)	Type financiering	Maximum bedrag	Bankschuld 30/06/2023	Bankschuld 31/12/2022	Looptijd	Rentevoet
BNP Paribas Fortis	Revolving	15	15	15	30-09-2023	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	7,5	7,5	7,5	06-10-2026	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	7,5	7,5	6,2	06-10-2027	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	10	10	-	02-05-2027	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	10	-	-	02-05-2028	Euribor + marge
Triodos Bank	Revolving	15	1,5	0	01-02-2024	Euribor + marge
KBC Bank	Revolving	20	20	20	31-12-2027	Euribor + marge
KBC Bank	Revolving	10	10	-	30-04-2029	Euribor + marge
Belfius Bank	Revolving	12,5	12,5	12,5	31-12-2024	Euribor + marge
Belfius Bank (gesloten)	Revolving	0	0	12,5	31-12-2023	Euribor + marge
Belfius Bank	Revolving	5	5	-	31-05-2027	Euribor + marge
Belfius Bank	Revolving	7,5	7,5	-	31-05-2028	Euribor + marge
Belfius Bank	Revolving	15	2	-	31-05-2029	Euribor + marge
Spaarkas HdF	Term loan	12,5	12,5	12,5	29-12-2025	Euribor + marge
Spaarkas HdF	Term loan	12,5	12,5	12,5	28-12-2026	Euribor + marge
<b>Totaal</b>		<b>160</b>	<b>123,5</b>	<b>98,7</b>		

De financiële schulden met een looptijd van meer dan één jaar zijn opgenomen in de financiële schulden op meer dan één jaar voor 107 miljoen EUR, terwijl leningen met een looptijd van minder dan 12 maanden zijn opgenomen in de financiële schulden op ten hoogste één jaar voor 16,5 miljoen EUR.

Bovendien heeft de Vennootschap verschillende rente-indekkingsinstrumenten afgesloten om de variabele rentevoet die in bepaalde kredietovereenkomsten is opgenomen, om te ruilen tegen een vaste rentevoet. Deze instrumenten worden niet onderworpen aan de afdekkingsboekhouding. Op 30 juni 2023 bedroeg het totale nominale bedrag van de IRS 70 MEUR.

**Gereguleerde informatie**

De reële waarde van deze IRS bedraagt 5.808.303 EUR en is opgenomen in de financiële vaste activa. De verandering gedurende het halfjaar was negatief met 174.454 EUR, opgenomen in veranderingen in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen.

(in miljoen EUR)	Type dekking	Onder schreven bedrag	Begin	Vervaldatum	Reële waarde 30/06/2023 (in EUR)	Reële waarde 31/12/2022 (in EUR)
BNP Paribas Fortis	IRS floored	7,5	21-05-2020	21-05-2026	708.100	731.688
BNP Paribas Fortis	IRS floored	7,5	21-05-2020	21-05-2027	868.073	1.440.072
BNP Paribas Fortis	IRS floored	10	21-05-2020	21-05-2028	1.357.753	907.013
Belfius Banque	IRS floored	7,5	28-07-2020	29-01-2029	1.196.178	1.246.358
Belfius Banque	IRS floored	7,5	28-07-2020	30-07-2029	1.263.683	1.323.103
Belfius Banque	IRS unfloored	10	15-06-2023	31-12-2028	41.939	-
KBC Bank	IRS unfloored	10	08-12-2022	08-12-2028	71.407	72.880
KBC Bank	Collar	5	08-12-2022	08-12-2027	278.937	261.643
KBC Bank	IRS unfloored	5	15-06-2023	16-06-2025	22.232	-
<b>Totaal</b>		<b>70</b>			<b>5.808.303</b>	<b>5.982.757</b>

Op 30 juni 2023 heeft Inclusio 70 MEUR aan dekkingen tegen 98,5 MEUR aan opgenomen krediet. IRS posities zijn niet speculatief.

De basis voor waarderingen die leiden tot reële waarden kunnen onder IFRS 13 worden gekwalificeerd als :

- Niveau 1: beursgenoteerde prijzen waarneembaar in actieve markten;
- Niveau 2: waarneembare inputs anders dan beursgenoteerde prijzen inbegrepen in niveau 1;
- Niveau 3: niet-waarneembare inputs.

De reële waarden van alle financiële activa en passiva zijn van niveau 2.

Overzicht op de balansdatum (in EUR)	Categorie	30/06/2023	31/12/2022
<b>Financiële langlopende schulden</b>			
Vorderingen	Tegen geamortiseerde kostprijs	80.085	79.703
Afdekkingsinstrumenten	Tegen reële waarde	5.808.203	5.982.657
<b>Vlottende financiële activa</b>			
Handelsvorderingen	Tegen geamortiseerde kostprijs	364.992	52.461
Geldmiddelen en kasequivalenten	Tegen geamortiseerde kostprijs	1.268.746	593.077
<b>Totaal financiële activa</b>		<b>7.522.026</b>	<b>6.707.899</b>
<b>Langlopende leningen</b>			
Bankleningen	Tegen geamortiseerde kostprijs	107.000.000	71.200.000
<b>Kortlopende leningen</b>			
Bankleningen	Tegen geamortiseerde kostprijs	16.500.000	27.500.000
Huurgaranties	Tegen geamortiseerde kostprijs	145.759	116.931
Aankoop van aandelenbelangen	Tegen geamortiseerde kostprijs		356.831
Lopende rekening	Tegen geamortiseerde kostprijs	210.947	94.116
Handelsschulden	Tegen geamortiseerde kostprijs	4.377.572	4.425.698
<b>Totaal financiële verplichtingen</b>		<b>128.234.278</b>	<b>103.693.576</b>

De boekwaarde van de financiële activa en financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs zoals hierboven vermeld, benadert de reële waarde, hetzij omdat zij een korte looptijd hebben, hetzij omdat zij rente dragen tegen variabele rentevoeten.

#### Toelichting 6: Schuldratio

De schuldratio, berekend in overeenstemming met het KB GVV, bedraagt 41,21% en is als volgt samengesteld :

(In EUR)		30-06-2023	31-12-2022
I B.	Langlopende financiële schulden	107.000.000	71.200.000
II B.	Kortlopende financiële schulden	16.856.706	28.067.878
II D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.377.572	4.425.698
<b>Totaal schulden</b>		<b>128.234.278</b>	<b>103.693.576</b>
<b>Totaal activa aangepast voor indekkingsinstrumenten</b>		<b>311.647.424</b>	<b>284.271.879</b>
<b>Schuldratio</b>		<b>41,15%</b>	<b>36,48%</b>

Volgens de strategie van de Vennootschap, die streeft naar een maximale schuldratio tussen 45% en 50%, heeft Inclusio nog steeds een schuldcapaciteit tussen 21 en 55 MEUR om nieuwe investeringen te financieren.

#### Toelichting 7: Financiële leasevorderingen



Op 31/01/2023 werd een notariële akte van verlenging van de erfpachtovereenkomst ondertekend met L'Ecole Active betreffende het gebouw in Ukkel dat als school wordt gebruikt. De initiële looptijd van vijftig jaar voor de periode van 1 juli 2014 tot 30 juni 2064 werd verlengd tot 99 jaar tot 30 juni 2113. De verlenging van dit contract heeft geleid tot de herclassificatie van het gebouw, in 2022, van vastgoedbeleggingen naar financiële leasevorderingen. De canon die per kwartaal moet worden betaald, wordt daarom opgenomen als kapitaal en rente op basis van een afschrijvingsschema.

Periode	Jaarlijkse aflossing	Rente	Kapitaal	Uitstaand kapitaal aan het einde van de periode
2023	145.000	145.000	0	8.295.610
2024 tot 2027	824.231	773.792	50.440	8.245.170
2028 tot 2113	20.760.671	12.515.501	8.245.170	0

**Toelichting 8: Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures**

	% in bezit	Consolidatie wijze	Ondernemingsnummer
Société d'Habitations de Tournai	100%	Integraal	0405.859.678
Mouscron Invest and Development	100%	Integraal	0751.899.755
Buimmo	100%	Integraal	0683.524.653
Immo Genappe	100%	Integraal	0448.673.696
Inclusio Ostbelgien	50,82%	Equity-methode	0778.320.377

**Toelichting 9: Transacties met verbonden partijen**

Er werden geen nieuwe transacties gesloten met verbonden partijen (dochterondernemingen, bestuurders of directieleden).

Er wordt geen financiering verstrekt aan deelnemingen die volgens de equity-methode worden gewaardeerd.

**Toelichting 10: Gebeurtenissen die plaatshadden na 30 juni 2023**

Tussen 30 juni 2022 en de datum van publicatie van dit halfjaarlijks verslag hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan.

**Toelichting 11: Eigen vermogen**

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van het aantal aandelen sinds de oprichting van de vennootschap:

	Aantal gecreeërde aandelen	Gecumuleerd aantal aandelen	Kapitaal (EUR)	Gecumuleerd kapitaal (EUR)
Akte van 06/11/2011 (oprichting)	615	615	61.500	61.500
Akte van 23/12/2011	25.215	25.830	2.521.500	2.583.000
Akte van 23/09/2014	34.000	59.830	3.400.000	5.983.000
Akte van 20/05/2015	58.025	117.855	5.802.500	11.785.500
Akte van 24/06/2016	71.506	189.361	7.150.600	18.936.100
Akte van 29/09/2016	95.342	284.703	9.534.200	28.470.300
Akte van 17/05/2017	169.033	453.736	16.903.300	45.373.600
Akte van 22/12/2017	98.424	552.160	9.842.400	55.216.000
Akte van 03/04/2019	313.763	865.923	31.376.300	86.592.300
<b>Subtotaal voor de akte van 29/10/2020</b>	<b>865.923</b>	<b>865.923</b>	<b>86.592.300</b>	<b>86.592.300</b>
<b>Akte van 29/10/2020 – deling van het aantal aandelen door 5</b>	<b>4.329.615</b>	<b>4.329.615</b>	<b>86.592.300</b>	<b>86.592.300</b>
<b>IPO van 10/12/2020</b>	<b>2.857.943</b>	<b>7.187.558</b>	<b>57.158.860</b>	<b>143.751.160</b>
Akte kapitaalsvermindering van 11/06/2021			-945.037	142.806.123
Inbrengen in natura van 25/06/2021	240.789	7.428.347	4.784.477	147.590.601
<b>Verrichtingen in 2021-2022-2023</b>	-	-	-	-
<b>Saldo op 30/06/2023</b>		<b>7.428.347</b>		<b>147.590.601</b>

Uittreksel uit het verslag van de Commissaris over de rekeningen per 30 juni 2023

## **DELOITTE**

### **Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor het semester afgesloten op 30 juni 2023**

In het kader van ons mandaat van commissaris-revisor brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze tussentijdse geconsolideerde financiële informatie bestaat uit de verkorte geconsolideerde financiële positie per 30 juni 2023, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkorte geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is afgesloten, en de selectieve toelichtingen 1 tot en met 11.

#### **Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie**

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Inclusio nv ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Standard IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Het totaal van de in de verkorte geconsolideerde financiële staten vermelde activa bedraagt EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de Groep) voor de periode bedraagt 7 947 (000) EUR.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en van een oprechte presentatie van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

#### **Reikwijdte van de beperkte evaluatie**

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard voor de beoordeling van tussentijdse financiële informatie (ISRE 2410), "A Review of Interim Financial Information Performed by the Entity's Independent Auditor". Een onderzoek van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, hoofdzakelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en het toepassen van analytische en andere onderzoeksprocedures. Een beoordeling is aanzienlijk minder uitgebreid dan een controle die wordt uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaarden voor accountantscontrole en stelt ons derhalve niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben genomen van alle aangelegenheden van materieel belang die bij een controle onderkend zouden

**Gereguleerde informatie**

worden. Bijgevolg verstrekken wij geen controleverslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

**Conclusie**

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Inclusio NV niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de International Standard IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Ondertekend in Antwerpen.  
De commissaris  
Deloitte Bedrijfsrevisoren BV  
Vertegenwoordigd door Ben Vandeweyer

**7. Agenda van de aandeelhouder**

Onderwerp	Datum
Publicatie van de resultaten op 30 juni 2023	30/08/2023
Publicatie van de resultaten op 30 september 2023	30/11/2023
Publicatie van de jaarresultaten 2023	22/02/2024
Algemene vergadering	15/05/2024

**Over Inclusio**

Inclusio NV is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Zij is gespecialiseerd in sociaal vastgoed en is momenteel actief in België in drie sectoren:

- **betaalbare huurwoningen**
- opvang en huisvesting van **personen met een beperking**
- **sociale infrastructuur** (opvangcentra voor asielzoekers, daklozen, kinderen die door een rechter onder toezicht zijn gesteld; scholen, kinderdagverblijven, kantoren voor vzw's, enz.)

Inclusio is genoteerd onder de benaming "**INCLU**" op Euronext Brussel sinds 10 december 2020.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Lionel VAN RILLAER, CEO  
T : +32 499 54 45 47  
[lionel.vanrillaer@inclusio.be](mailto:lionel.vanrillaer@inclusio.be)

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