

# LIREO

## IPO Inclusio



In tegenstelling tot Nederland heeft België een groot aantal beursgenoteerde vastgoedfondsen, die zich richten op een groot aantal sectoren: Logistiek, Retail en Kantoren tot en met zorgvastgoed en studentenhuisvesting. Het residentieel vastgoedfonds Inclusio is van plan op korte termijn naar de Brusselse beurs te gaan en zal tegelijkertijd voor maximaal € 60 miljoen aan nieuwe aandelen emitteren. Dit fonds richt zich richten op het verhuren van woningen en/of infrastructuur aan een kwetsbare doelgroep tegen een betaalbare prijs. Hetgeen een groot te kort aan is in België en momenteel zijn er onvoldoende middelen beschikbaar voor deze niche. Mensen met een laag inkomen huren in Nederland, maar ook in België in de meeste gevallen bij een woningbouwcorporatie. Dit fondsinitiatief komt van de rijke Belgische families Colruyt en Janssen (Solvay), die een belegging willen doen met een sociale impact.



### Risicoprofiel

We leggen het fonds langs de meetlat. Er wordt een bruto rendement behaald van circa 4% en een dividendrendement van 2% wordt in het vooruitzicht gesteld. Dit is neutraal (0). Een LTV van 60%. Dit is aan de aan de hoge kant, dit is een (-/-). Omdat het fonds financieel wordt ondersteund door de initiatiefnemers beoordelen we dit aspect neutraal(0). Het verhuren van residentieel vastgoed beoordelen wij als een core strategie. Alle eenheden worden verhuurd aan gemeentelijke instellingen. Dit is een plus(++). Met een intrinsieke waarde van € 141 miljoen zal de liquiditeit de eerst komende tijd nog beperkt zijn, maar op basis van de bestaande pijplijn zal de portefeuille groeien naar € 230 miljoen, dit is (0). Rente/financieringsrisico: bankkrediet is floating en volgens de jaarrekening 2019 voor ¾ deel niet opgenomen. Dit beoordelen wij als (0). Locaties zijn stedelijke groeigebieden voornamelijk in Gewest Brussel en Vlaanderen. Dit is een (++).

### Beursgenoteerde vastgoedondernemingen

Dit zijn bekende andere residentiele fondsen op de Belgische beurs:

1. XIOR (studentenwoningen)
2. Aedifica (zorgvastgoed)
3. Home Invest Belgium

Hierboven vermelde fondsen hebben ieder een ander risicoprofiel en niche die zij bedienen. XIOR en Aedifica hebben diversifiëren geografisch naar ander Europese landen.

### Conclusie

Belgisch residentieel vastgoed is een aantrekkelijke aanvulling op de bestaande beleggingsmogelijkheden. Het risicoprofiel is core, ondanks de relatief hoge LTV. Met de huidige pijplijn zal het fonds verdubbelen hetgeen ten goede komt aan liquiditeit. Tevens past deze belegging in een impact portefeuille met een laag risicoprofiel. Veel waarden binnen het fonds zal verborgen blijven, omdat de huren relatief laag zijn. Het is nu wachten op de prospectus om meer details te krijgen over het te voeren beleid.