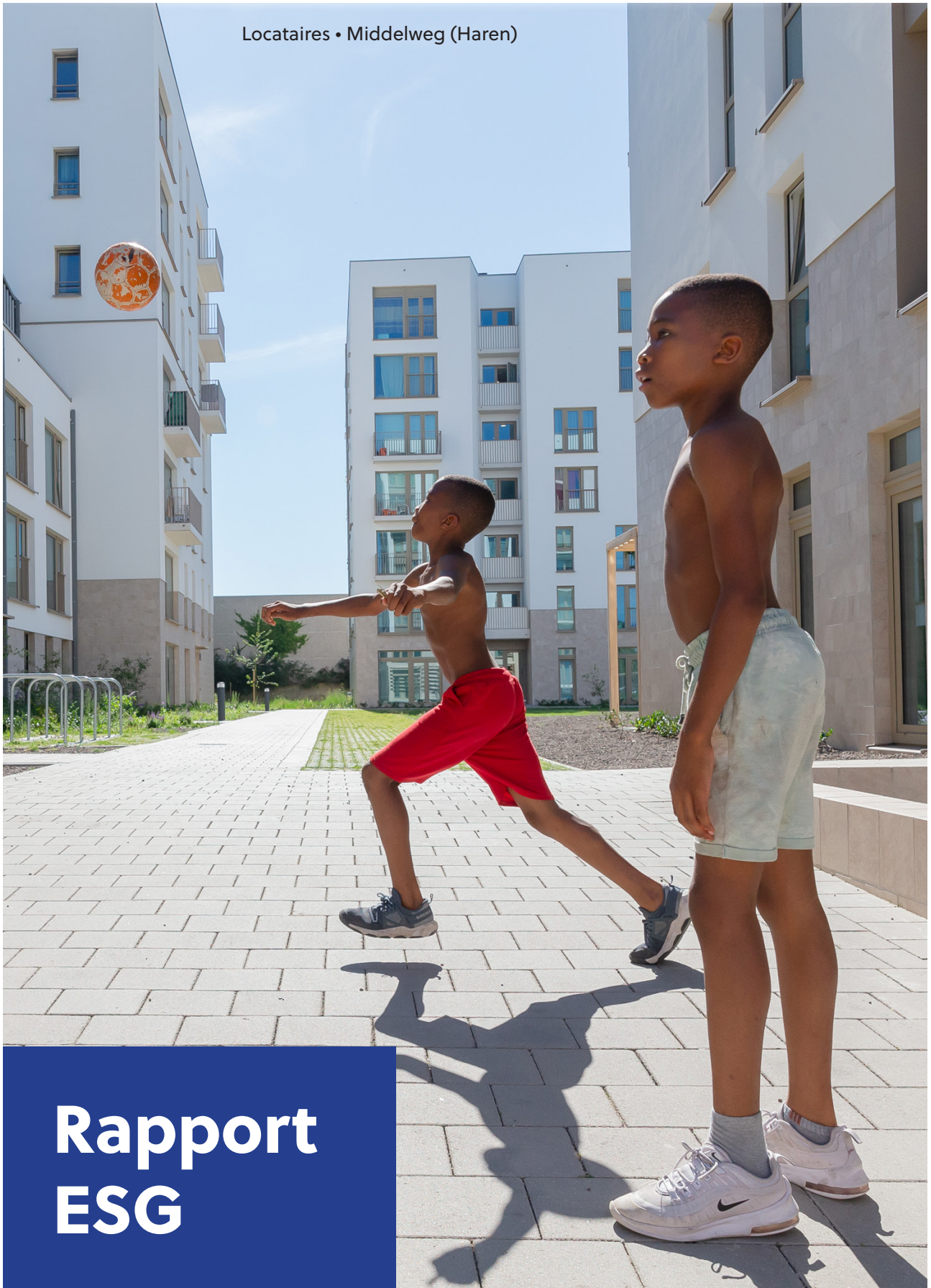


Locataires • Middelweg (Haren)



**Rapport
ESG**



INCLUSIO CONTRIBUE À RÉSOUDRE DEUX GRANDS PROBLÈMES SOCIAUX : LE DROIT AU LOGEMENT ET L'INCLUSION SOCIALE DE PERSONNES FRAGILISÉES.

INTRODUCTION

En 2025, Inclusio poursuit sa mission première : mettre l'immobilier au service de la cohésion sociale, en offrant des logements et infrastructures de qualité à des publics fragilisés. Dans un contexte où le marché locatif belge est de plus en plus tendu, marqué par une hausse rapide des loyers et une pénurie structurelle de logements à loyer abordable, le rôle d'un acteur spécialisé comme Inclusio n'a jamais été aussi essentiel.

Au 31 décembre 2025, Inclusio héberge 5.756 personnes, soit une augmentation annuelle de 4 %, grâce à deux acquisitions et à la mise en exploitation d'un nouveau projet à haute performance énergétique.

L'année 2025 est également marquée par une amélioration de la performance énergétique du portefeuille, grâce à plusieurs leviers : mise en exploitation du projet Melkerij (23 kWh/m²/an), investissements ciblés en rénovation, et arbitrage d'immeubles dont les coûts de rénovation énergétique seraient disproportionnés.

Ceci reflète l'intégration des critères énergétiques dans les décisions d'investissement et de gestion du portefeuille immobilier en exploitation.

À travers ce chapitre, Inclusio réaffirme son engagement à créer un impact social tangible, à améliorer continuellement son empreinte environnementale et à promouvoir une gouvernance responsable, transparente et alignée avec les attentes de ses investisseurs, partenaires et parties prenantes.



DÉCLARATION DE DURABILITÉ (NORME ESRS-2 – DR BP)

Base de préparation (Norme ESRS-2-BP-1)

Cette déclaration présente les éléments clés de notre reporting en matière de durabilité pour l'année 2025, détaillant nos politiques, nos objectifs et nos performances relatifs aux enjeux matériels identifiés pour Inclusio.

Le rapport de gestion 2025 d'Inclusio est conforme à l'article 12 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé en Belgique. Il répond également aux exigences des articles 3:6 et 3:32 du Code belge des sociétés et associations, comme détaillé dans les différentes sections de ce rapport annuel, y compris la déclaration extra-financière d'Inclusio, qui aborde les pratiques sociales, environnementales, relatives aux ressources humaines, aux droits humains ainsi qu'à la lutte contre la corruption et la fraude.

Bien que les évolutions législatives européennes soient susceptibles d'exonérer Inclusio des obligations de reporting de la CSRD, ce rapport a été élaboré en s'inspirant des normes européennes de reporting de durabilité (ESRS) maintenant un niveau d'exigence maximal.

Dans le cadre de son engagement pour la transparence et la qualité des informations communiquées, Inclusio s'est également référée aux normes EPRA sBPR (European Public Real Estate Association Sustainability Best Practices Recommendations) pour aligner ses pratiques sur les standards internationaux du secteur immobilier.

Engagement envers les parties prenantes (SBM-2)

Ce rapport illustre comment les activités d'Inclusio prennent en compte et répondent aux attentes et aux intérêts de ses parties prenantes. Bien qu'il soit conçu pour un large public, il s'adresse en priorité aux investisseurs. L'évaluation, la mesure et la communication des impacts, tant positifs que négatifs, de ses activités sur la société et l'environnement constituent un pilier fondamental de ses engagements envers ses parties prenantes.

L'élaboration de ce rapport repose sur les thèmes prioritaires identifiés lors de l'analyse de double matérialité réalisée au début de l'année 2024, dont la pertinence a été confirmée en 2025, comme détaillé dans les sections suivantes.

Sauf mention contraire, toutes les données présentées se rapportent à l'exercice 2025. Toute modification méthodologique ou reformulation d'informations extra-financières est explicitement signalée dans le texte ou en note de bas de page, selon le contexte.

La Déclaration de durabilité a été établie sur une base consolidée, couvrant l'ensemble des filiales d'Inclusio afin d'offrir une vision globale des pratiques de durabilité et de leurs impacts.

Le périmètre de consolidation des informations sociales et de gouvernance correspond à celui des états financiers.

Rôle des organes d'administration, de gestion et de surveillance (DR GOV)

Inclusio s'engage à intégrer la durabilité dans sa stratégie et ses activités. À cette fin, elle dispose d'organes d'administration, de gestion et de surveillance qui évaluent régulièrement les compétences et expertises nécessaires pour gérer les questions de durabilité, en particulier les impacts, risques et opportunités associés. Ces organes s'appuient sur des critères tels que la connaissance des normes environnementales, sociales et de gouvernance (ESG), la capacité à identifier les risques et opportunités liés à la durabilité, ainsi que la compréhension des attentes des parties prenantes. La composition des organes d'administration, de gestion et de supervision, ainsi que leurs responsabilités, sont détaillées dans la Charte de gouvernance d'entreprise.

La performance en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) constitue en 2025 un critère d'évaluation de la direction effective d'Inclusio.

Des formations sont données en interne afin de sensibiliser les collaborateurs aux principes ESG et de les intégrer dans les opérations quotidiennes. Pour chaque thématique environnementale et sociale, les impacts, risques et opportunités sont

pris en compte dès l'acquisition d'un immeuble. Ces éléments sont intégrés dans les processus et l'évaluation financière de chaque projet. Les informations et décisions sont ensuite intégrées à la gestion quotidienne des projets.

Notre stratégie ESG (SBM-1)

La stratégie ESG d'Inclusio repose sur une conviction centrale : l'immobilier peut être un levier puissant de cohésion sociale lorsqu'il est géré avec responsabilité, transparence et exigence environnementale.

La stratégie ESG d'Inclusio repose sur des engagements concrets et mesurables, guidant chaque décision afin de maximiser son impact social et environnemental tout en réduisant ses risques et impacts négatifs. Elle se concentre sur trois domaines clés :

- **Mettre à disposition des logements à loyer abordable et de qualité** aux personnes fragilisées, garantissant un accès durable à un habitat décent.
- **Investir dans des bâtiments de qualité et à bonne performance environnementale**, tout en rénovant et améliorant constamment son parc immobilier existant pour réduire son empreinte écologique.
- **Construire des relations de confiance et durables** avec ses partenaires, fondées sur des pratiques éthiques et transparentes.

Inclusio s'engage à mener ses activités de manière responsable et durable, en harmonie avec ses valeurs fondamentales et en tenant compte des besoins de toutes ses parties prenantes, internes et externes. Inclusio veille à ce que la stratégie ESG soit intégrée de manière systématique à chaque étape de sa chaîne de valeur.

Chaîne de valeurs des activités d'Inclusio

Engagée en faveur de l'impact social, Inclusio met en œuvre une stratégie intégrée couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur de ses activités. Son approche, alliant rigueur et vision à long terme, s'étend de la sélection minutieuse des projets immobiliers jusqu'à la gestion durable des bâtiments tout au long de leur cycle de vie.

Acquisition

Le processus débute par l'identification ciblée de biens immobiliers répondant à des critères stricts tels que leur potentiel d'impact social, leur localisation et leur aspects environnementaux. Cette étape s'effectue en collaboration avec différentes parties prenantes, notamment experts techniques en interne, et les partenaires sociaux.

Rénovation et Aménagement

Après l'acquisition d'un bâtiment, les équipes d'Inclusio travaillent à son aménagement ou à sa rénovation pour répondre aux besoins des occupants tout en intégrant les bonnes pratiques en matière de performance énergétique, de sécurité et de cohésion sociale. Chaque projet représente une opportunité d'optimiser la fonctionnalité et l'impact des espaces, en dialogue constant avec les parties prenantes locales, les partenaires sociaux et les autorités compétentes.

Gestion des Actifs

Inclusio veille à la gestion à long terme de ses bâtiments pour garantir leur confort et leur durabilité.

Fin de Vie des Bâtiments

Inclusio privilégie la réhabilitation, la réutilisation et la réaffectation continue des bâtiments et espaces afin de prolonger leur cycle de vie. Cette approche limite l'impact environnemental en cohérence avec les principes de l'économie circulaire.

Analyse de double matérialité

L'analyse de double matérialité constitue la pierre angulaire du pilotage ESG d'Inclusio. Réalisée en profondeur en 2024 selon les principes de la directive CSRD et des normes ESRS, elle a permis d'identifier les enjeux majeurs pour l'entreprise tant sous l'angle des impacts générés que sous celui des risques et opportunités financiers.

En 2025, Inclusio confirme que les enjeux identifiés demeurent pleinement pertinents, aucune modification substantielle n'ayant été observée dans les impacts, risques ou opportunités.

Étapes de l'évaluation

1. Définition du périmètre et des objectifs

L'évaluation a été définie en tenant compte de :

- l'activité principale d'Inclusio ;
- la cartographie de sa chaîne de valeur ;
- ses zones d'implantation.

Une liste des enjeux ESG pertinents a été établie à partir des normes ESRS, enrichie de thématiques spécifiques au secteur immobilier afin de garantir une approche exhaustive et conforme aux exigences réglementaires.

2. Identification des thèmes, impacts, risques et opportunités (IROs)

Une méthodologie d'engagement des parties prenantes a été développée, impliquant des parties prenantes internes et externes clés. Les consultations ont eu lieu via :

- des entretiens semi-structurés et des réunions (approche directe) ;
- l'analyse de sources internes et externes (approche indirecte).

L'évaluation des IROs a mobilisé un large éventail d'acteurs, dont les employés, dirigeants, investisseurs, locataires, fournisseurs et organisations sectorielles. Les impacts ont été étudiés à chaque étape de la chaîne de valeur d'Inclusio.

La liste non exhaustive des sources consultées :

- Données internes (rapports annuels, matrice des risques, communiqués de presse) ;
- Analyses sectorielles et réglementaires ;
- Études académiques et revues de presse.

Cette démarche a permis d'établir une liste consolidée des IROs pertinents pour chaque enjeu analysé.

3. Évaluer l'impact et la matérialité financière

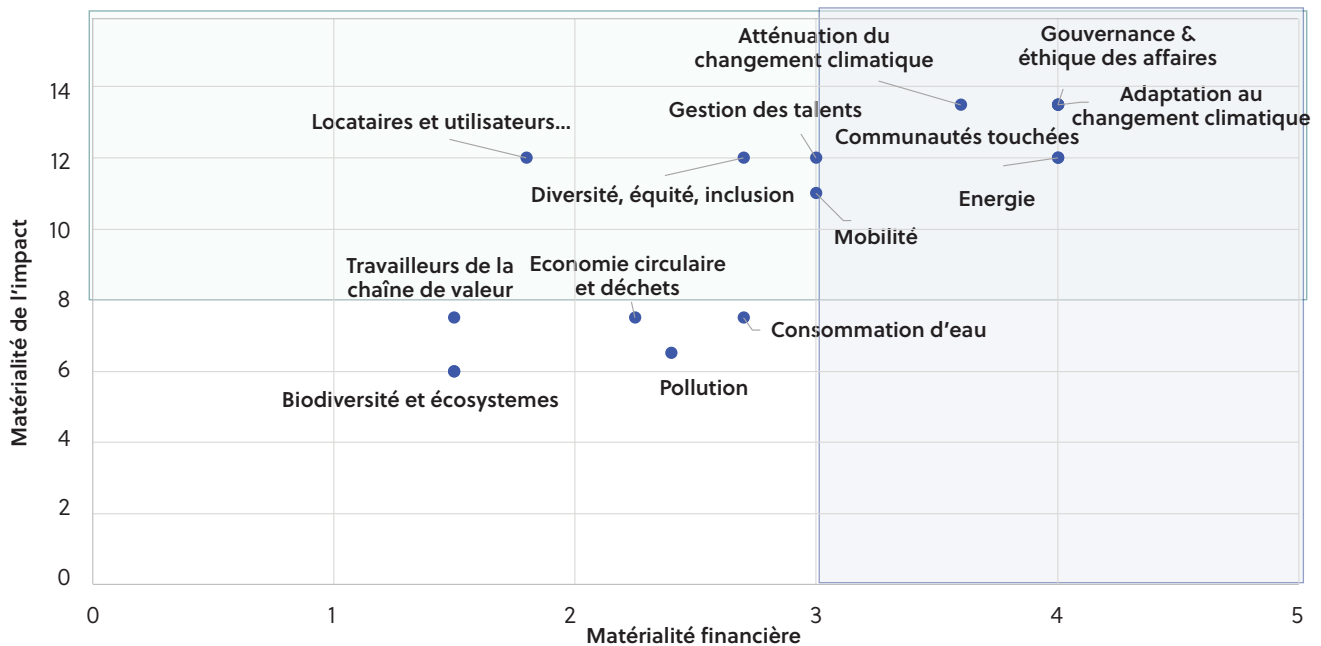
Toutes les contributions qualitatives recueillies pour évaluer les impacts, risques et opportunités (IROs) ont été converties en données quantitatives, sur la base de seuils définis pour chaque critère.

L'évaluation de la matérialité des impacts a été réalisée indépendamment de celle de la matérialité financière, en tenant compte des impacts positifs et négatifs ainsi que des risques et opportunités pour chaque sujet.

L'évaluation des impacts négatifs s'est appuyée sur leur gravité, déterminée selon l'échelle, la portée et la possibilité de remédiation, ainsi que sur leur probabilité d'occurrence. Les impacts positifs ont quant à eux été analysés en fonction de leur échelle, de leur portée et de leur probabilité. Afin d'assurer la cohérence méthodologique, les critères de probabilité et de remédiation ont été alignés avec le cadre de gestion des risques d'Inclusio. L'analyse de la matérialité des impacts s'appuie essentiellement sur des données qualitatives, les aspects quantitatifs étant intégrés principalement pour les sujets environnementaux. Un impact a été considéré comme matériel lorsqu'il dépassait les seuils définis. S'agissant de la matérialité financière, les risques et opportunités liés à la durabilité ont été identifiés, évalués et priorisés selon des seuils prédéfinis, en fonction de leur probabilité et de leur impact financier à court, moyen ou long terme. Ces critères ont été alignés avec la méthodologie de gestion des risques d'Inclusio. L'évaluation de l'ampleur des impacts financiers a pris en compte plusieurs dimensions : la capacité de l'entreprise à utiliser ou obtenir des ressources, les effets potentiels sur sa réputation (confiance des parties prenantes, exposition médiatique et cadre réglementaire) ainsi que les risques et opportunités ESG.

Comme pour la matérialité des impacts, les risques et opportunités financiers ont été considérés comme matériels dès lors qu'ils dépassaient les seuils définis, avec une catégorisation en significatif ou critique.

L'ensemble des seuils et critères appliqués respecte les recommandations des normes ESRS. Les résultats de cette analyse ont été soumis à validation par la direction effective et le Conseil d'Administration.



Bien que tous les enjeux identifiés dans la matrice soient significatifs, neuf enjeux demeurent prioritaires pour Inclusio, car ils combinent impact sociétal élevé et matérialité financière :

1. Accès au logement abordable et inclusion sociale
2. Performance énergétique et réduction des consommations
3. Contribution à la transition énergétique
4. Résilience climatique et risques d'inondation
5. Conditions de vie et sécurité des occupants
6. Gouvernance éthique et prévention des risques ESG

7. Gestion des talents et bien-être des collaborateurs
8. Dialogue avec les parties prenantes
9. Transparence du reporting et fiabilité des données

Les résultats de la double matérialité, et plus particulièrement l'évaluation des risques et opportunités sous l'angle de leur impact financier, sont intégrés à la matrice des risques d'Inclusio.

NORMES ESRS - SPÉCIFIQUES

En 2025, Inclusio a consolidé le déploiement de sa stratégie de développement durable en s'appuyant sur les résultats de son analyse de double matérialité. Le tableau de bord stratégique, instauré l'année précédente, est désormais pleinement opérationnel et permet un pilotage précis des performances ESG d'Inclusio. Grâce à cet outil, Inclusio suit l'atteinte

d'objectifs chiffrés visant à maximiser ses impacts sociétaux positifs tout en atténuant les risques financiers et environnementaux identifiés. Cette approche rigoureuse garantit une amélioration continue, alignant ses opérations quotidiennes avec ses engagements à long terme en matière de durabilité.

MÉTRIQUE ET OBJECTIFS (MT)

Mesures relatives aux sujets matériels :

Stratégie ESG					
	Indicateur de performance et objectif	Action prise en 2025	Statut	Échéance	
Impact social					
Contribution active à la création de logements abordables et inclusifs	Atteindre 6000 personnes hébergées en 2026	3 acquisitions 5.756 personnes hébergées	En cours	2026	
Soutenir des initiatives locales favorisant l'amélioration de la qualité de vie et la durabilité des communautés	Allouer chaque année 50.000 € au fonds social d'Inclusio	50.000 € alloués	Atteint	Annuel	
Garantir la conformité de tous les immeubles aux normes de sécurité en vigueur (incendie, ascenseurs, installations électriques, etc.)	Zéro accident mettant en cause la responsabilité d'Inclusio	Atteint	Atteint	Permanent	
Établir un accord de collaboration entre Inclusio et les locataires afin de promouvoir activement le développement durable et d'encourager toutes les parties à réduire l'empreinte environnementale du bien loué	80 % de taux d'adoption des accords de collaboration en matière de développement durable pour les immeubles d'infrastructure sociale	/	En cours	2030	
Élaborer un cadre pour favoriser le développement des collaborateurs	40 heures/an de formation pour chacun des collaborateurs	35 heures/an de formation par collaborateur	En cours	2030	
Augmenter la satisfaction globale de l'équipe	Turnover de 15 % maximum par an	8,3 % de turnover	Atteint	Permanent	
Garantir une représentation suffisante de la diversité de genre dans l'entreprise	Minimum 1/3 de représentation du sexe minoritaire	Atteint	Atteint	Permanent	
Contribution environnementale					
Réduire les besoins énergétiques de nos immeubles	Améliorer la performance énergétique de nos immeubles afin d'atteindre, sur base des certificats PEB des unités résidentielles, une consommation d'énergie primaire < 100 kWh/m ² /an en 2050	La consommation énergétique spécifique moyenne du portefeuille résidentiel est de 135 kWh/m ² /an	En cours	2050	
Accroître la production d'énergie renouvelable de nos immeubles	Au moins 50% de nos immeubles sont équipés de panneaux photovoltaïques	Augmentation du nombre d'installations photovoltaïques (+34 kWc)	En cours	2030	
Accroître la consommation d'énergie renouvelable	100% des contrats de fourniture d'électricité souscrits par Inclusio sont des contrats d'énergie verte	Atteint	Atteint	2025	

Supprimer les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire fonctionnant au mazout	Zéro immeuble utilisant du mazout comme combustible pour chauffage et eau chaude sanitaire (ECS)	Atteint	Atteint	2025
Réduire les émissions des GES (Gaz à Effet de Serre) absolues/spécifiques - Scope 1, 2	Définition des ambitions de réduction des émissions de GES scope 1 et 2	Réalisation du bilan carbone scope 1, 2, 3	Atteint	2025
Réduire les émissions des GES absolues/spécifiques - Scope 3	Définition des ambitions de réduction des émissions de GES scope 3	Réalisation du bilan carbone scope 1, 2, 3	Atteint	2030
Promouvoir une mobilité flexible et durable auprès des membres du personnel	Définition des ambitions de réduction de l'intensité carbone du transport	Réalisation du bilan carbone scope 1, 2, 3	En cours	2030
Promouvoir une mobilité flexible et durable auprès des locataires et utilisateurs d'infrastructure sociale	100 % des unités d'infrastructure sociale disposent d'informations complètes sur les options de mobilité durable pour faciliter les déplacements de leurs locataires et utilisateurs finaux	/	En cours	2030
Anticiper les effets financiers liés aux risques climatiques : augmentation du risque d'inondation	Maximum 5 % (juste valeur et loyer) du portefeuille immobilier est situé en zone inondable	Atteint	Atteint	2028
Gouvernance				
Évaluer les fournisseurs importants (> 100 k€/an) sur les aspects ESG	100 %	/	En cours	2030
Recevoir le code de conduite signé par les fournisseurs importants (> 100 k€/an)	100 %	Atteint	Atteint	2024
Accroître la transparence des informations ESG de l'entreprise	Rapport ESG publié sur site internet	Atteint	Atteint	Permanent
Réalisation de l'analyse de Double Matérialité (DMA) selon les normes ESRS comme base de stratégie ESG	Réalisation d'une DMA	Atteint	Atteint	2024
Engager les collaborateurs de manière active et impliquée dans les sujets ESG	Formation de 100 % des employés sur les aspects ESG	Atteint	Atteint	Permanent
Disposer d'une charte de gouvernance d'entreprise, des codes de conduite et des politiques adéquates	Disponibilité sur notre site internet : - la charte de gouvernance d'entreprise - les codes de conduite - les politiques	Atteint	Atteint	2024
Intégrer les aspects ESG dans l'analyse des opportunités d'investissement	Analyse des aspects ESG dans l'analyse des opportunités d'investissement	Atteint	Atteint	2025
Mise en place d'une gouvernance ESG	Gouvernance ESG mise en place	Atteint	Atteint	2024
Disposer d'une certification ESG	Re-certification B Corp	/	En cours	2027
Formaliser nos engagements en nous engageant pour le Pacte mondial de l'ONU	Adhérer au Pacte mondial de l'ONU	Atteint	Atteint	2024
Gérer les risques liés à l'ESG	Mise à jour de la matrice des risques avec les risques ESG	Atteint	Atteint	2024

CONSTRUIRE UN AVENIR INCLUSIF ET DURABLE – SOCIAL

Offrir sur le long terme, à des populations fragilisées, des logements de qualité à loyer abordable (Norme ESRS S3)

La performance sociale d'Inclusio constitue le cœur de sa mission et le principal moteur de création de valeur sociétale. En 2025, l'entreprise a renforcé son rôle en tant qu'acteur immobilier à impact, en augmentant sa capacité d'hébergement, en diversifiant ses partenariats sociaux et en améliorant la qualité des lieux de vie mis à disposition de publics fragilisés.

Conformément à la norme ESRS S3, ce chapitre présente en détail les politiques, engagements, actions et objectifs visant à renforcer l'impact positif d'Inclusio sur les communautés vulnérables. Inclusio se concentre principalement sur les populations fragilisées, telles que les personnes à revenus limités, celles en situation de handicap, les demandeurs de protection internationale, les sans-abris, les enfants placés par la justice, ainsi que sur d'autres initiatives à fort impact social ou sociétal (crèches, écoles, bureaux pour ASBL, etc.). Ces actions s'inscrivent également dans une approche proactive de gestion des risques et opportunités.

L'accès à un logement de qualité, à un loyer abordable et sur le long terme, constitue le pilier fondamental de la mission d'Inclusio. Face à la demande croissante de logements pour des personnes fragilisées, Inclusio s'engage à offrir des solutions pérennes alliant impact social et rentabilité économique. Grâce à une gestion efficace et responsable, Inclusio démontre que l'engagement sociétal et la rentabilité financière peuvent coexister harmonieusement.

Dans le cadre de cette mission, Inclusio se fixe pour objectif de proposer un nombre croissant de logements à loyer abordable, de logements pour personnes en situation de handicap et d'infrastructures sociales, avec l'ambition d'héberger 6.000 personnes d'ici au 31 décembre 2026.

L'entreprise veille à offrir une grande diversité de logements adaptés aux besoins des communautés locales. Pour ce faire, Inclusio collabore étroitement avec des partenaires sociaux clés tels que les

Agences Immobilières Sociales (AIS), les communes, les CPAS, le New Samusocial, Fedasil, la Croix-Rouge et d'autres acteurs du secteur. Ces partenariats permettent d'identifier les besoins prioritaires et de développer des solutions concrètes et adaptées.

Inclusio est propriétaire de **trois types d'immeubles** destinés à répondre aux besoins variés des populations fragilisées :

1. Logement à loyer abordable : dans le secteur du logement à loyer abordable, Inclusio veille, en fonction des localisations et des besoins locaux, à offrir la plus grande diversité possible de types de logements, allant de la chambre d'étudiant jusqu'à l'appartement 5 chambres, en passant par la maison unifamiliale. Cela permet de rencontrer les besoins divers de la population locale, quel que soit son âge : de l'étudiant qui a besoin d'un « kot » à loyer modéré jusqu'à la personne âgée qui doit faire appel aux services du CPAS pour subvenir à ses besoins. Inclusio s'attache, à un stade préliminaire de l'examen de ses dossiers d'investissement, à sonder les acteurs locaux, en particulier les Agences Immobilières Sociales (AIS) et les communes, pour identifier les besoins auxquels ces acteurs souhaitent répondre de manière prioritaire. Les listes d'attente pour l'accès à un logement AIS constituent des données statistiques importantes pour la programmation des projets.

Dans le cadre des immeubles mis à disposition d'AIS, ce sont les AIS elles-mêmes qui se chargent de la sélection et de la gestion des occupants des logements. Cette sélection s'effectue sur la base de critères d'admission spécifiques repris dans la réglementation régionale applicable à l'AIS concernée et qu'elle est tenue de respecter. Pour la plupart des AIS, le candidat locataire doit respecter les mêmes conditions d'accès que dans le logement social (sauf dérogation spéciale), c'est-à-dire que les revenus du ménage ne peuvent être supérieurs au plafond du revenu d'admission au logement social et qu'aucun membre du ménage ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel. Certaines AIS adoptent des critères plus stricts (par exemple un plafond de revenus n'excédant pas 80 % du plafond de revenus d'admission au logement social) ou moins stricts (par exemple, pour l'un ou l'autre projet spécifique, une AIS bruxelloise vise une population dont le

revenu est compris entre 80 % à 130 % du plafond de revenus d'admission au logement social).

Les loyers des AIS sont largement inférieurs aux loyers de marché (on constate une différence de 30% à 50% avec les loyers de marché). Les AIS bénéficient de subsides régionaux qui couvrent une partie de leurs frais généraux ainsi que, en Région de Bruxelles-Capitale, la différence de loyer entre le montant versé par l'AIS au propriétaire et le montant du loyer qu'elle perçoit de l'occupant final.

En 2025, Inclusio a poursuivi le développement de son portefeuille immobilier en exploitation, tout en renforçant son impact sociétal dans le domaine du logement à loyer abordable.

Le projet Melkerij à Lochristi (anciennement Wachtebeke) est entré en exploitation en juin, avec un bail de 18 ans conclu avec la société de logement Woonpijler. L'ensemble comprend 28 logements à haute performance énergétique (PEB A – 23 kWh/m²/an) ainsi qu'un local communautaire.

En décembre, Inclusio a acquis, à Quaregnon (Province du Hainaut), l'immeuble Coron, composé de 11 logements loués à des particuliers à des loyers égaux à ceux de l'AIS locale, renforçant ainsi l'offre de logements accessibles dans la région.

Le même mois, Inclusio a également acquis 100% des actions de la SRL Au Joli Bois, propriétaire d'un immeuble à Saint-Georges-sur-Meuse (Province de Liège), ancienne maison de repos reconvertie en logements et gérée par l'Agence Immobilière Sociale du Pays de Huy. Le bâtiment comprend 37 appartements affichant une excellente performance énergétique (PEB A – 43 kWh/m²/an).

Grâce à cette mise en exploitation et à ces deux acquisitions réalisées en 2025, Inclusio a augmenté son portefeuille de 76 logements à loyer abordable, élargissant ainsi l'accès à des logements de qualité pour des personnes et familles à revenus modestes.

Inclusio a également en 2025 vendu des logements dont le coût de rénovation aurait été prohibitif : 5 appartements et 1 immeuble avec 36 logements pour étudiants à Bruxelles, 3 maisons unifamiliales à Tournai, soit un total de 44 logements à loyer abordables.

Le solde pour l'année 2025 est donc une augmentation de 32 logements à loyer abordable.

En parallèle des projets déjà en exploitation, 3 projets de logements à loyer abordable sont en développement au 31 décembre 2025 et viendront renforcer l'impact d'Inclusio en 2026 et 2027, avec 129 logements supplémentaires.

Au 31 décembre 2025, le nombre de personnes hébergées dans les logements à loyer abordable d'Inclusio est estimé à 3.881 (hors Inclusio Ostbelgien).

2. Logement et accueil de personnes en situation de handicap

Dans le secteur du logement et de l'accueil de personnes en situation de handicap, Inclusio est propriétaire de 11 immeubles et travaille avec des organismes spécialisés qui gèrent les centres de manière qualitative.

Outre un centre d'accueil d'une capacité de 40 personnes situé à Fraipont (commune de Trooz, Province de Liège), Inclusio détient cinq VillaVip (Bredene, Brugge, Herzele, Wevelgem, Wondelgem) ainsi que trois Thomashuizen (Meldert, Keerbergen, Westmalle).

Chacun de ces immeubles accueille dix personnes en situation de handicap, vivant sous la supervision d'un couple d'encadrants (« zorgkoppel »), qui joue un rôle de famille d'accueil et assure l'accompagnement et l'assistance nécessaires pour les tâches qu'elles ne peuvent accomplir de manière autonome.

Inclusio est également propriétaire d'immeubles d'hébergement et d'accueil comprenant des logements, des bureaux et des centres de jour loués aux ASBL Les Tof-Services (Schaerbeek), Bataclan (Schaerbeek), Pegode (Boechout) et Senes (Wijnegem).

Sur base du tableau ci-après, au 31 décembre 2025, nous pouvons estimer le nombre de personnes hébergées dans des logements à destination de personnes en situation de handicap appartenant à Inclusio :

Type de logements	Nombre de logements	Nombre de personnes
Chambres	118	118
Studios et appartements	25	32
Logements pour accompagnateurs de soins	8	32
Total	151	182

Dans le cadre du développement de ce segment, Inclusio a acquis une villa à Beerse début juillet 2025 en vue de sa reconversion en une Thomashuis. Les travaux débuteront en 2026. À l'issue de ceux-ci, le projet viendra renforcer l'offre de logements adaptés par l'ajout de 11 unités supplémentaires (10 chambres destinées à des personnes en situation de handicap et 1 appartement pour un couple d'encadrants).

3. Infrastructure sociale

Cette dernière catégorie comprend 7 centres d'accueil pour demandeurs de protection internationale (loués à la Croix-Rouge, au New Samusocial et à Fedasil), un immeuble pour héberger des personnes en situation de sans-abrisme (loué au New Samusocial), une maison d'accueil pour enfants placés par le juge, un centre d'hébergement d'urgence (loué au New Samusocial), une école secondaire, une crèche et un immeuble de bureaux.

En termes d'hébergement, seuls les centres pour demandeurs de protection internationale, sans-abris, hébergement d'urgence et enfants placés par le juge offrent une capacité d'hébergement pour la nuit, les autres bâtiments abritent, eux, des activités de jour et ne sont pas repris dans le tableau ci-dessous.

Au 31 décembre 2025, nous pouvons estimer le nombre de personnes hébergées dans des infrastructures sociales (logements collectifs) appartenant à Inclusio :

Type de logements	Nombre d'immeubles	Nombre de personnes
Centres pour demandeurs de protection internationale	7	1.216
Centre pour sans-abris	1	140
Centre d'hébergement d'urgence	1	320
Centre pour enfants placés par le juge	1	17
Total	10	1.693

Au 31 décembre 2025, le nombre de personnes hébergées dans les immeubles d'Inclusio (hors Inclusio Ostbelgien) est estimé à 5.756, illustrant concrètement l'ampleur de son impact social en matière de logement et d'accompagnement.

Engagement pour l'accès à un logement digne et durable : un rôle clé dans l'évolution du secteur

Dans le cadre de sa mission en faveur de l'accès à des logements à loyer abordable et durables, Inclusio s'investit activement dans les réflexions et initiatives visant à améliorer l'accès à un logement digne pour les publics fragilisés. À ce titre, Inclusio participe régulièrement à des tables rondes, conférences et groupes de travail réunissant des experts du secteur, des décideurs politiques, des associations et d'autres parties prenantes.

Ces échanges constituent des occasions privilégiées de partager l'expérience de terrain d'Inclusio, tout en enrichissant sa vision grâce à la diversité des perspectives rencontrées. Ils permettent également de mieux appréhender la complexité des enjeux sociaux et opérationnels liés au logement abordable et de contribuer collectivement à l'élaboration de solutions durables et adaptées.

L'engagement d'Inclusio se concrétise notamment par sa participation au conseil d'administration du Societal Housing Network (SoHoNet), une ASBL qui favorise les synergies entre acteurs publics, associatifs et privés du logement à caractère social

à Bruxelles. SoHoNet rassemble des organisations partageant une ambition commune : promouvoir des réponses innovantes, inclusives et durables face à la crise du logement.

En 2025, Inclusio a renforcé ses engagements en rejoignant le Conseil d'Administration de l'ARRIS (Agence de Rénovation et de Revitalisation Immobilière et Sociale à Charleroi) ainsi que le Housing Working Group de l'EPRA, élargissant ainsi son réseau d'échanges et de collaboration aux niveaux national et européen.

Toujours en 2025, Inclusio a été auditionnée par le Parlement Européen et par la Commission Européenne, dans le cadre de leurs groupes de travail sur la crise du logement européenne.

À travers ces différentes implications, Inclusio affirme sa volonté de jouer un rôle actif dans l'évolution du secteur et de contribuer, au-delà de son propre portefeuille, à un impact sociétal plus large.

Locataires et utilisateurs finaux (Norme ESRS S4)

Conformément à la norme ESRS S4, ce chapitre présente en détail les politiques, engagements, actions et objectifs d'Inclusio visant à prévenir et atténuer les impacts négatifs tout en maximisant les impacts positifs, dans une approche proactive de gestion des risques et des opportunités liés aux locataires et occupants. Inclusio met en place des processus d'écoute, de dialogue et de suivi afin de garantir une amélioration continue de ses pratiques.

Inclusio reconnaît l'importance essentielle de garantir à ses locataires et occupants un cadre de vie sûr, inclusif et adapté à leurs besoins. Pour répondre à ces attentes, Inclusio a mis en place plusieurs initiatives :

- **Sécurité et bien-être** : Une gestion rigoureuse de la sécurité est mise en place, visant à atteindre l'objectif de zéro accident pouvant engager la responsabilité d'Inclusio. Un plan structuré est déployé pour assurer la sécurité et le bien-être de toutes les parties prenantes.
- **Fonds social** : Des ressources financières sont dédiées à des projets visant à répondre aux besoins spécifiques de nos locataires, en soutenant des initiatives qui favorisent leur bien-être et leur inclusion.

- **Dialogue direct** : La collaboration avec nos locataires et partenaires est au cœur de notre démarche. En co-construisant des projets, nous renforçons non seulement les liens de confiance, mais nous développons aussi des solutions sur mesure, adaptées à leurs attentes. Ce dialogue constant constitue un levier essentiel pour évaluer la qualité de vie dans nos logements et identifier les axes d'amélioration.

Sécurité des occupants

La sécurité des occupants est une priorité absolue pour Inclusio. L'entreprise s'engage à offrir des conditions de vie sûres et confortables et respectant les normes et réglementations en vigueur. Dans un secteur où les enjeux de sécurité sont multiples et critiques, Inclusio met en place des processus rigoureux pour prévenir les risques et garantir un environnement sans danger pour ses locataires et utilisateurs.

L'objectif permanent principal d'Inclusio en matière de sécurité est d'atteindre zéro accident engageant sa responsabilité. Ce principe guide les actions quotidiennes de l'entreprise.

Pour atteindre cet objectif et garantir une gestion optimale, Inclusio adopte une approche proactive en matière de sécurité, fondée sur les éléments suivants :

- Toutes les attestations légales requises pour toutes les installations techniques sont systématiquement obtenues, vérifiées, inventoriées et archivées.
- Des grilles de responsabilité claires sont établies, définissant les rôles d'Inclusio et des locataires pour la maintenance technique des bâtiments.
- Les documents de gestion du patrimoine sont mis à jour de façon permanente pour chaque immeuble, garantissant un suivi précis des attestations et de la maintenance.

Comme chaque année, Inclusio maintient son objectif permanent de zéro accident, objectif qui a été atteint en 2025, témoignant de son engagement et de sa responsabilité en matière de sécurité.

Aménagement des lieux

Inclusio considère que l'aménagement des lieux et l'engagement communautaire doivent aller au-delà de la simple construction de logements. Inclusio a mis en place une politique visant à soutenir des initiatives locales qui améliorent la qualité de vie et la durabilité des communautés. Cette politique est

soutenue par son fonds social, dédié aux projets à impact social et environnemental.

Concrètement, Inclusio agit pour promouvoir l'inclusion, soutenir la durabilité et avoir un impact positif sur la société. En 2025, comme en 2024, Inclusio a alloué un budget de 50.000 € pour soutenir des projets proposés par ses locataires.

L'objectif est d'améliorer la qualité de vie dans ses immeubles et de favoriser l'émergence de projets innovants.

En 2025, 15 projets ont été soutenus :

Logements à loyer abordable

- **Agence Immobilière Sociale de Jette** - Carton de Wiart (Jette)
Achat de kits de nettoyage pour les locataires (15 familles)
- **Agence Immobilière Sociale Logement pour Tous / ASBL AB Générations** - Domaine des Etangs (Anderlecht)
Organisation d'événements pour renforcer la cohésion sociale entre les locataires
- **Agence Immobilière Sociale de Woluwe-Saint-Lambert** - Antares (Woluwe-St-Lambert)
Achat de matériel pour un potager collectif
- **Agence Immobilière Sociale SoHab** – Vander Bruggen (Anderlecht)
Achat de mobilier pour le jardin et de bacs potagers surélevés
- **Binnenstad** – Den Indruk (Brugge)
Remise en peinture des parties communes
- **Agence Immobilière Sociale Mons Logement** - Auflette (Cuesmes)
Deux événements-ateliers avec les locataires + spectacle ludique
- **Locataire particulier 1 – SHT (Tournai)**
Remplacement de la baignoire par une douche adaptée PMR

- **Locataire particulier 2 – SHT (Tournai)**
Installation de rampes d'escalier supplémentaires
- **Agence Immobilière Sociale Un Toit pour Tous** - Omalius (Ciney)
Fête de Saint-Nicolas avec tous les enfants de l'immeuble et le personnel de l' AIS

Logements pour personnes en situation de handicap

- **Thomashuizen België** (Meldert, Keerbergen, Westmalle)
Organisation d'une fête pour les 5 ans d'existence de Thomashuizen België
- **Pegode** - Cortienslei (Boechout)
Achat d'une table de pique-nique adaptée pour personnes à mobilité réduite
- **VillaVip Herzele** (Herzele)
Installation d'un ascenseur dans l'escalier
- **Thomashuis Meldert** (Aalst)
Voyage en Ardennes avec les résidents
- **Thomashuis Westmalle**
Aménagement d'un potager avec des bacs surélevés

Infrastructure sociale

- **ASBL P.A.S.S.A.J.E.** - Lambermont 382 (Schaerbeek)
Aménagement d'un nouvel escalier pour l'accès au jardin

Ces initiatives contribuent à renforcer le lien social et le confort des occupants. Tous ces projets sont illustrés sur le site internet d'Inclusio.

Dans le cadre de son engagement, un processus rigoureux est suivi par Inclusio pour sélectionner, accompagner et évaluer les projets financés. Chaque année, Inclusio lance un appel à projets auprès de ses locataires, et un comité de sélection évalue les propositions en fonction de critères comme l'impact social, environnemental et la faisabilité.



PARMI LES RÉSULTATS, IL APPARAÎT QUE 80 % DES LOCATAIRES ESTIMENT QUE LEUR LOGEMENT AMÉLIORE LEUR SITUATION SOCIALE OU PROFESSIONNELLE, TANDIS QUE 100 % DES PARTENAIRES CONSIDÈRENT QU'INCLUSIO LES AIDE DE MANIÈRE SIGNIFICATIVE À ATTEINDRE LEURS OBJECTIFS EN MATIÈRE D'INCLUSION SOCIALE ET DE DROIT AU LOGEMENT.*

*Échantillon composé d'une trentaine d'entretiens



Agence Immobilière Sociale Un Toit pour Tous •
Omalius (Ciney)



Agence Immobilière Sociale SoHab •
Vander Bruggen (Anderlecht)

Dialogue avec locataires et utilisateurs finaux

Inclusio s'engage à entretenir un dialogue ouvert avec ses locataires et utilisateurs finaux tout au long du cycle de vie de ses projets. Ce dialogue les associe dès les phases de conception, de réalisation et d'amélioration continue de ses logements. Les retours des locataires et utilisateurs sont essentiels pour créer des espaces de vie de qualité, fonctionnels et inclusifs, répondant à la fois aux besoins individuels et collectifs.

En 2025, Inclusio a poursuivi cette démarche. Des enquêtes auprès des locataires et utilisateurs finaux de ses bâtiments ont permis d'évaluer l'impact social des logements, la qualité de vie des résidents et leur satisfaction.

Parallèlement, la validation continue de l'analyse de double matérialité garantit que les enjeux environnementaux et sociaux demeurent pleinement intégrés dans notre stratégie et nos décisions opérationnelles. Ces initiatives renforcent notre proximité avec les locataires, nous permettent d'identifier leurs besoins et orientent nos actions pour assurer des résultats durables et bénéfiques pour toutes les parties prenantes.

INDICATEURS DE PERFORMANCE SOCIALE (EPRA)

Evaluation de la santé et de la sécurité des immeubles (% des immeuble en m²)

Basé sur l'indicateur GRI 416-1

H&S-Asset fait référence à la proportion d'actifs contrôlés par la société pour lesquels les impacts sur la santé et la sécurité ont été examinés ou évalués en vue d'une conformité ou d'une amélioration.

H&S-Asset	2024	2025	Delta
Segment logement à loyer abordable	100%	100%	0%
Segment logement et accueil de personnes en situation de handicap	100%	100%	0%
Segment Infrastructure sociale	100%	100%	0%
Total	100%	100%	0%

- L'évaluation porte sur l'ensemble du portefeuille Inclusio.

Conformité de la santé et de la sécurité des immeubles (nombre de cas)

Basé sur l'indicateur GRI 416-2

H&S-Comp fait référence à tout incident de non-conformité aux réglementations et/ou aux norme volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des actifs évalués au cours de la période de reporting.

H&S-Comp	2024	2025	Delta
Segment logement à loyer abordable	0	0	0
Segment logement et accueil de personnes en situation de handicap	0	0	0
Segment Infrastructure sociale	0	0	0
Total	0	0	0

- L'évaluation porte sur l'ensemble du portefeuille Inclusio.
- Aucune infraction avec impact pénal ou sanitaire pour l'occupant n'a été constatée par Inclusio ou notifiée à Inclusio par une autorité publique.

Engagement sociétal, évaluation des impacts et programmes de développement (% des immeubles en m²)

Basé sur l'indicateur GRI 413-1

Comty-Eng fait référence au pourcentage d'actifs sous-contrôle opérationnel qui ont mis en œuvre des programmes d'engagement communautaire local, d'évaluation d'impact et/ou de développement.

Comty-Eng	2024	2025	Delta
Segment logement à loyer abordable	100%	100%	0%
Segment logement et accueil de personnes en situation de handicap	100%	100%	0%
Segment Infrastructure sociale	100%	100%	0%
Total	100%	100%	

- L'évaluation porte sur l'ensemble du portefeuille Inclusio.
- L'engagement sociétal étant au cœur de la mission d'Inclusio, l'ensemble de son portefeuille immobilier est dédié à la création d'un impact positif. Ainsi, 100 % des immeubles (en m²) sont affectés à des projets à forte valeur sociale, garantissant une contribution significative au développement inclusif et durable.

Diversité, inclusion et égalité des chances (Norme ESRS S1)

Conformément à la norme ESRS S1, ce chapitre présente nos politiques, engagements, actions et objectifs visant à maximiser l'impact positif de nos initiatives en matière de diversité et d'inclusion, tout en identifiant, évaluant et gérant les risques sociaux liés à un manque de diversité ou à des comportements discriminatoires.

Inclusio s'est fixé des objectifs permanents et ambitieux pour promouvoir la diversité et l'inclusion. L'entreprise s'engage à garantir une stricte égalité salariale entre les sexes, grâce à une politique transparente et équitable. Elle vise également à assurer une représentation minimale d'un tiers pour le sexe minoritaire. Enfin, la création d'un environnement de travail inclusif, où chaque employé se sent respecté, reconnu et valorisé, constitue une priorité centrale, en parfaite cohérence avec les ambitions ESG d'Inclusio.

En 2025, Inclusio a poursuivi ses ambitions. Sa politique de Diversité, Inclusion et Tolérance Zéro continue de guider l'ensemble des pratiques RH, tandis que le Code de conduite reste un outil clé pour prévenir toute forme de discrimination

ou de harcèlement. Ces mesures font l'objet de réévaluations régulières afin d'en garantir l'efficacité et l'adéquation aux besoins des collaborateurs.

Le Conseil d'administration illustre cet engagement concret par une parité des genres, comptant cinq administratrices et quatre administrateurs.

Par ailleurs, la protection sociale des employés demeure complète et prioritaire, couvrant la maladie, les accidents du travail, l'invalidité ou le congé parental.

Grâce à ces initiatives et à leur suivi rigoureux, Inclusio confirme sa position d'acteur engagé, promouvant une culture d'inclusion et de diversité durable, au service de ses collaborateurs et en cohérence avec ses objectifs ESG.

Gestion des talents (Norme ESRS S1)

Conformément à la norme ESRS S1, ce chapitre présente les politiques, engagements, actions et objectifs d'Inclusio en matière de gestion des talents. Ces initiatives visent à maximiser le potentiel de chaque collaborateur tout en identifiant et en gérant les risques sociaux liés à la rétention, à l'attractivité et au développement professionnel.



Pour Inclusio, la gestion des talents constitue un levier stratégique pour atteindre ses objectifs et renforcer l'impact de sa mission sociale. En tant que fonds immobilier social, l'entreprise évolue dans un secteur stable mais exigeant, où les compétences et le développement professionnel sont essentiels. Inclusio accorde une attention particulière à l'apprentissage continu, à la progression interne et au bien-être des collaborateurs, et s'efforce de créer un environnement de travail stimulant, fondé sur la confiance et la collaboration.

La politique de gestion des talents comprend également :

- **Entretiens annuels** : 100 % des collaborateurs ont participé aux entretiens de fixation d'objectifs et de suivi de carrière, assurant un accompagnement individualisé et une planification proactive des parcours professionnels.
- **Formation continue** : mise en place de programmes de développement des compétences et de formations adaptées aux besoins individuels et collectifs, soutenant l'évolution professionnelle et l'expertise des collaborateurs.
- **Cohésion et bien-être** : organisation régulière d'événements collectifs, d'activités de team

building, de manifestations sportives et de moments de partage, favorisant un environnement de travail harmonieux et motivant pour tous.

En 2025, Inclusio a poursuivi et renforcé sa politique de formation commune, destinée à l'ensemble des collaborateurs, afin de garantir un apprentissage continu et directement opérationnel.

Plusieurs formations obligatoires ont été dispensées : prévention incendie, secourisme, intelligence artificielle et bilan carbone. Parallèlement, chaque employé est encouragé à suivre des formations complémentaires en lien avec son entretien annuel de suivi de carrière.

Les résultats obtenus en 2025 témoignent de l'efficacité de cette approche : 100 % des collaborateurs ont suivi au moins une formation, totalisant 461 heures de formation dispensées, et 100 % ont participé aux entretiens annuels. Le taux de rotation des collaborateurs s'établit à 8 % (1 démission en 2025), reflétant la capacité d'Inclusio à fidéliser ses talents.

Diversité des organes de gouvernance et des employés (en %)

Basé sur les indicateurs GRI 405-1

Diversity-Emp fait référence au pourcentage de personnes masculins et féminins dans les organes de gouvernance de l'organisation et dans d'autres catégories importantes d'employés.

Diversity-Emp	#	31/12/2025		#	31/12/2024		Delta femme
		Femmes	Hommes		Femmes	Hommes	
Conseil d'administration	9	56%	44%	9	56%	44%	0%
Direction effective	3	0%	100%	3	0%	100%	0%
Employés	11	54,5%	45,5%	11	46%	55%	+8,5%

- En 2025, 16% des femmes et 0 % des hommes travaillaient à temps partiel.
- La parité acquise en 2024 au sein du conseil d'administration est restée identique en 2025. La proportion de femmes se maintient à 56 % (contre 44 % d'hommes), confirmant la pérennité d'une gouvernance inclusive.
- Bien que la parité soit exemplaire au sein du conseil d'administration, la composition de la direction effective demeure un point d'attention. En 2025, celle-ci reste exclusivement masculine.
- Pour les employés, la mixité est conservée en 2025.

Ratio du salaire de base et rémunération des femmes et des hommes (%femmes/hommes)

Basé sur les indicateurs GRI 405-2

Diversity-Pay fait référence au ratio entre le salaire de base et/ou la rémunération entre hommes et femmes.

Diversity-Pay	2025	2024	Delta
Conseil d'administration – ratio femmes/hommes	100	100	0
Direction effective - ratio femmes/hommes	N/A	N/A	N/A
Employés - ratio femmes/hommes	85,8%	101,9	-16,1%

- La parité salariale absolue est maintenue au sein du Conseil d'Administration avec un ratio de 100 % inchangé entre 2024 et 2025. Cette stabilité témoigne d'une politique de rémunération strictement équitable et transparente au plus haut niveau de gouvernance.
- Le ratio au niveau de la direction effective demeure non applicable (N/A) pour l'exercice 2025 en raison de l'absence de représentation féminine au sein de la direction effective.
- Le ratio pour la catégorie «Employés» s'établit à 85,8 % en 2025, contre 101,9 % en 2024. L'écart est justifié par des critères objectifs tels que l'ancienneté (âge) et la nature des fonctions occupées. Au vu de la taille de l'échantillon, la moindre variation individuelle modifie fortement le ratio global sans pour autant traduire une remise en cause de l'équité de traitement.

Formation et développement des employés (nombre d'heures)

Basé sur les indicateurs GRI 404-1

Emp-Training fait référence au nombre moyen d'heures de formation que les employés de l'organisation ont suivies au cours de la période de référence.

Emp-Training	Total 2025	Total 2024	Moyenne 2025	Moyenne 2024
Femmes	249	154	41,5	38,5
Hommes	212	207	35,0	20,7
Employés	461	361	38,5	26,0

- Inclusio confirme son engagement en faveur du développement des compétences avec une nouvelle progression du volume global d'heures de formation. Le nombre total d'heures est passé de 361 en 2024 à 461 en 2025. Cette augmentation témoigne de la consolidation de la stratégie RH d'Inclusio et la mise en place de formation collective.
- La moyenne d'heures de formation par employé a connu une hausse, s'établissant à 38,5 heures en 2025 contre 26 heures en 2024. Cette année, une attention particulière a été portée à l'équilibre entre les genres :
 - Les femmes ont suivi en moyenne 41,5 heures (contre 38,5 en 2024).
 - Les hommes ont suivi en moyenne 35,0 heures, marquant une progression significative par rapport aux 20,7 heures de l'exercice précédent.
- Ces moyennes sont calculées sur la base d'un effectif moyen de 12 employés en 2025 (contre 14 en 2024). Conformément à notre périmètre de reporting actuel, les heures de formation suivies par la direction effective et les prestataires indépendants ne sont pas incluses dans ces statistiques.

Employés bénéficiant de revues de performance (en %)

Basé sur les indicateurs GRI 404-3

Emp-Dev fait référence au pourcentage total d'employés qui ont bénéficié d'évaluation régulières de leurs performances et de leur développement de carrière au cours de la période de référence.

Emp-Dev	2025	2024	Delta
Employés	100%	100%	0%

- Pour le deuxième exercice consécutif, Inclusio a atteint son objectif de 100 % de revues de performance pour l'ensemble de ses employés. Le maintien de ce taux maximal en 2025 confirme que la formalisation de la politique RH, initiée en 2024, est désormais pleinement intégrée dans la culture de l'entreprise.
- Cet engagement permanent garantit à chaque collaborateur un suivi structuré de son développement de carrière. Au-delà de la simple évaluation annuelle, cette démarche soutient une culture de feedback continu, essentielle pour l'alignement des compétences individuelles avec les objectifs stratégiques de l'organisation.

Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel

Basé sur l'indicateur GRI 401-1

Emp-Turnover fait référence au nombre total et au taux d'embauche de nouveaux employés et de rotation du personnel au cours de la période de référence.

Emp-Turnover	Départ 2025		Départ 2024		Delta	Recrutement 2025		Recrutement 2024		Delta
	Total	%	Total	%		Total	%	Total	%	
Employés	1	8,3%	3	21,4%	-13,1%	1	8,3%	3	18,2%	-9,9%

- Départs : après une année 2024 marquée par un taux de rotation important de 21 % (3 licenciements), l'exercice 2025 démontre une stabilisation significative avec un taux de départ ramené à 8 % (1 démission). Ce résultat est largement inférieur à notre objectif permanent de turnover maximal fixé à 15 %/an, confirmant que les chiffres de 2024 ne constituaient pas une tendance structurelle.
- Recrutements : le recrutement enregistré en 2025 est lié à la préparation du départ à la pension du comptable début 2026, permettant ainsi d'organiser une passation de pouvoir sereine et d'assurer la continuité des compétences.

Santé et sécurité des employés

Basé sur l'indicateur GRI 402-9

H&S-Empl fait référence à la performance de l'organisation en matière de santé et de sécurité au travail par rapport à ses employés directs sur un an.

H&S-Empl	Numérateurs	2025	2024	Delta
Taux d'absentéisme de courte durée	2,82 jours perdus	0,1%	1,1%	-1,0%
Taux d'absentéisme de longue durée	0 jour perdu	0%	0%	0%
Heures perdues suite aux accident de travail/heures de travail	0 jour perdu	0%	0%	0%
Nombre d'accidents de travail/heures de travail	0 accident	0%	0%	0%

- Selon la législation belge, le dénominateur est le total des jours de travail, y compris les jours de congé.
- L'absentéisme de courte durée correspond à une absence inférieure à 20 jours non prestés consécutifs. L'absentéisme de longue durée (hors congé de maternité) correspond à une absence supérieure ou égale à 20 jours non prestés consécutifs.
- Le dénominateur pour chaque indicateur est de 2.822 jours de travail pour tous les employés d'Inclusio.
- Inclusio est un fonds immobilier dont l'activité principale consiste en la gestion et le développement d'un portefeuille de biens immobiliers. L'entreprise n'emploie pas de personnel opérationnel exposé à des risques physiques significatifs (tels que des ouvriers ou travailleurs de chantier), ces activités étant réalisées par des prestataires externes. Dès lors, certains indicateurs relatifs à la santé et à la sécurité au travail (tels que le taux de fréquence des accidents, le taux de gravité ou le taux de jours perdus) sont considérés comme peu matériels au regard de la nature de nos activités et du profil de nos employés, principalement basés en milieu administratif. Conformément au principe de matérialité, ces indicateurs sont suivis de manière proportionnée et présentés lorsque pertinents.



Teambuilding • Bruxelles

PILOTER LA TRANSITION DURABLE – ENVIRONNEMENT

Atténuation et adaptation au changement climatique (Norme ESRS E1)

Ce chapitre, conforme à la norme ESRS E1, détaille les politiques, engagements, actions et objectifs d'Inclusio pour relever les défis liés au changement climatique. L'entreprise s'engage à identifier, gérer et réduire les impacts et risques climatiques sur son portefeuille immobilier, tout en contribuant à la transition énergétique et à la décarbonisation du secteur.

La stratégie climatique d'Inclusio s'inscrit dans une trajectoire de long terme. L'entreprise vise une consommation d'énergie primaire spécifique (sur base des certificats PEB) moyenne inférieure à 100 kWh/m²/an pour l'ensemble de son portefeuille résidentiel d'ici 2050.

En 2025, 100 % des contrats d'électricité des parties communes sont d'origine verte. Inclusio poursuit également le déploiement d'installations photovoltaïques avec pour objectif d'équiper au moins 50 % de ses immeubles d'ici 2030, et maintient sa politique de limitation de l'exposition aux risques physiques, notamment en veillant à ce que moins de 5 % du portefeuille immobilier soit situé en zone inondable à l'horizon 2028.

Dans la continuité de la politique environnementale formalisée précédemment et publiée sur son site internet, Inclusio poursuit ses actions dans deux domaines prioritaires :

• Projets de développement

Inclusio privilégie la rénovation, la réutilisation et la réhabilitation des bâtiments existants plutôt que leur démolition, dans une logique d'économie circulaire. Cette approche permet de limiter le carbone incorporé dans les matériaux de construction. Les acquisitions concernent majoritairement des bâtiments dont la performance énergétique est inférieure à 100 kWh/m²/an, sauf lorsqu'un potentiel d'amélioration énergétique significatif est identifié et intégré au plan d'investissement. Pour les projets neufs, les bâtiments sont conçus selon des standards de très haute performance énergétique.

• Bâtiments en exploitation

Inclusio continue d'investir dans des rénovations énergétiques ciblées : isolation des toitures et façades, remplacement des menuiseries extérieures, modernisation des systèmes de chauffage et mise en place d'installations photovoltaïques. Le portefeuille reste entièrement exempt de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire au mazout, confirmant la sortie complète de cette énergie fossile.

En 2025, Inclusio a poursuivi sa stratégie de décarbonisation à travers plusieurs projets de développement et de reconversion à haute performance énergétique.

Les projets neufs de Melkerij (Lochristi), Vander Bruggen (Anderlecht) et Bonnemaison (Tournai) ont été conçus pour atteindre un score PEB A pour l'ensemble des logements neufs.

Le projet Pavillon 1-3 (Schaerbeek) illustre la reconversion du bâti existant : un ancien immeuble de bureaux sera transformé en 33 logements, en conservant la structure porteuse pour réduire l'empreinte carbone et limiter l'usage de nouveaux matériaux.

À Beerse, Inclusio a acquis une grande villa familiale qui sera reconvertie en hébergement pour dix personnes en situation de handicap et un couple d'encadrants (« zorgkoppel »), alliant réutilisation du bâti et impact social durable.

En complément de ces projets de développement, Inclusio a également poursuivi en 2025 un programme ciblé d'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine existant. Dans le centre d'accueil Fedasil de Ransart notamment, des travaux ont été réalisés sur l'enveloppe et les équipements techniques du bâtiment, incluant le remplacement de la toiture et des menuiseries extérieures.

En 2025, Inclusio a également franchi une étape en réalisant son premier bilan carbone complet, couvrant l'ensemble des émissions des scopes 1, 2 et 3. Cet exercice a permis d'identifier, de mesurer et de hiérarchiser les principales sources d'émissions liées à son portefeuille immobilier ainsi qu'à ses activités opérationnelles.

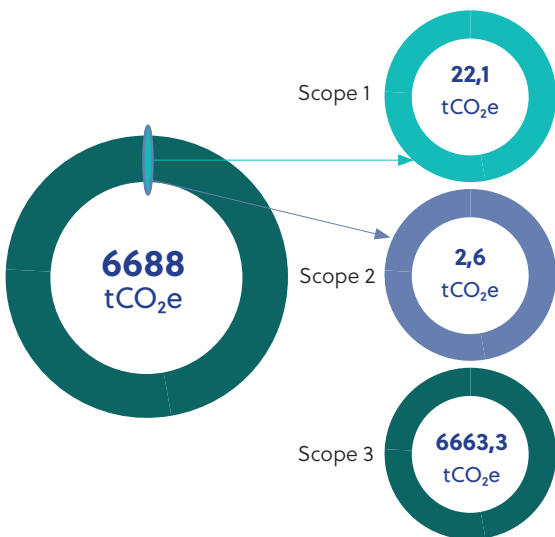
Grâce à cette analyse, Inclusio dispose désormais d'une vision consolidée et objectivée de son empreinte carbone.

Bilan Carbone :

Inclusio a réalisé son bilan carbone conformément aux principes du GHG Protocol, couvrant l'ensemble des émissions directes et indirectes relevant des scopes 1, 2 et 3.

En 2025, les émissions totales d'Inclusio s'élèvent à 6.688 tCO₂e. Celles-ci sont majoritairement générées hors du périmètre opérationnel direct avec 99,6 % des émissions qui sont comptabilisées en scope 3, c'est à dire l'ensemble des émissions indirectes de gaz à effet de serre générées tout au long de la chaîne de valeur de l'entreprise, en amont et en aval de ses opérations propres.

À l'inverse, les émissions directement attribuables à nos propres opérations – scopes 1 et 2 – sont inférieures à 0,4 % du total, soit 24,7 tCO₂e.



■	Scope 3 - 99,6%
■	Scope 1 - 0,3%
■	Scope 2 - 0,0%

Les émissions liées aux opérations internes (Corporate/siège)

Cette section couvre l'ensemble des émissions liées au fonctionnement quotidien de l'entreprise, relevant des scopes 1, 2 et 3, et représente environ 2,2 % des émissions totales d'Inclusio. Elle regroupe, d'une part, les émissions du siège — gaz, électricité, eau, déchets, achats de biens et services — calculées sur base des données réelles disponibles et ajustées selon les quotités lorsque certaines consommations concernent des espaces communs. D'autre part, elle intègre la mobilité des employés, qu'il s'agisse

des déplacements domicile-bureau ou des déplacements professionnels.

En 2025, ces émissions s'établissent à 146 tCO₂e, en baisse par rapport à 2023 (173 tCO₂e) et 2024 (168 tCO₂e). Cette évolution s'explique notamment par la baisse des émissions liées aux déplacements des employés à la suite de la mise en place de notre politique de mobilité.

Notre mobilité

Notre stratégie mobilité repose sur le remplacement progressif des véhicules thermiques par des véhicules électriques, ainsi que sur le soutien aux modes de déplacement plus durables, tels que les transports en commun, le vélo et la marche.

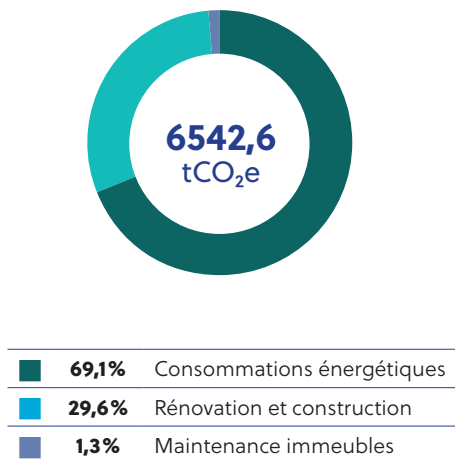
Cet engagement se reflète dans les chiffres : à besoins constants et avec un effectif stable, les émissions liées au diesel ont diminué de 63,2 % entre 2023 et 2025, et celles de l'essence de 17,6 %. Parallèlement on observe une hausse de l'usage des véhicules électriques.



Émissions du portefeuille immobilier

Le cœur de l'empreinte carbone d'Inclusio se situe au niveau de son portefeuille immobilier. Les émissions générées par les immeubles détenus et exploités représentent l'essentiel de notre impact, en raison des émissions liées aux besoins énergétiques des occupants, aux travaux de construction, de rénovation, et de maintenance.

En 2025, les émissions du portefeuille immobilier s'élèvent à 6.543 tCO₂e soit environ 97,8% des émissions totales. Elles sont intégralement comptabilisées en scope 3, dans la mesure où elles sont entièrement liées aux immeubles du portefeuille et non au fonctionnement interne de l'entreprise.



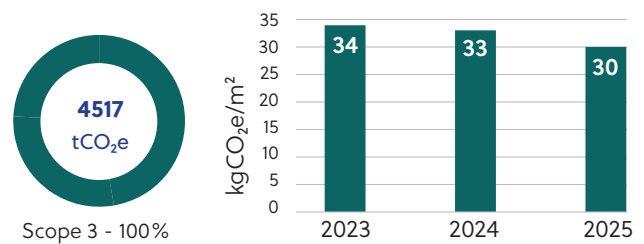
Consommation énergétique des immeubles

Inclusio n'a pas d'accès direct aux données de consommation énergétique des immeubles qu'elle met en location à des tiers. Par conséquent, les émissions liées à la consommation d'énergie sont estimées sur la base des certificats PEB, qui fournissent une base méthodologique standardisée pour évaluer la consommation énergétique théorique des bâtiments.

Pour les bâtiments disposant d'un certificat PEB (tous les bâtiments de logements à loyer abordable et d'hébergement pour personnes porteuse de handicap), la consommation énergétique annuelle est estimée directement à partir de la valeur théorique indiquée dans le certificat. Cette valeur couvre les installations fixes — chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage fixe, ventilation et auxiliaires — et reflète un usage standardisé défini par la méthodologie PEB. Elle n'inclut pas la consommation d'électricité des appareils non fixes (télévision, réfrigérateur, machine à laver, ...). Les émissions résultant de ces appareils sont donc exclues du calcul. La source d'énergie dominante indiquée dans le certificat (gaz ou électricité) est ensuite utilisée pour convertir cette consommation en émissions de CO₂.

Pour les bâtiments sans certificat PEB (infrastructure sociale), les émissions de CO₂ ont été estimées à partir des valeurs d'autres bâtiments présentant des profils similaires. Dans ce cas, la consommation d'énergie est estimée sur la base de critères techniques tels que la surface de plancher, le type de bâtiment et le système de chauffage, en veillant à rester cohérent avec les profils observés dans le reste du portefeuille.

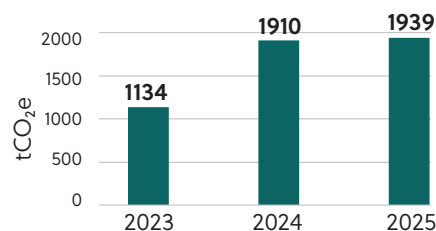
Sur cette base, les émissions liées aux consommations énergétiques du portefeuille immobilier s'élèvent à 4.517 tCO₂e en 2025. L'intensité carbone théorique de celui-ci atteint 30 kgCO₂e/m² en 2025, contre 33 kgCO₂e/m² en 2024 et 34 kgCO₂e/m² en 2023. Cette évolution reflète les efforts engagés par Inclusio en matière d'amélioration de la performance énergétique de ses immeubles.



Rénovation et construction

Les émissions liées aux travaux de construction et de rénovation constituent un poste important dans l'empreinte carbone du portefeuille. Elles reflètent l'ensemble du cycle de vie des travaux : extraction et fabrication des matériaux, transport, énergie consommée tout au long de la chaîne de valeur, opérations de chantier ainsi que la gestion et le traitement des déchets. Ces émissions sont estimées sur base des dépenses annuelles engagées en utilisant des références de l'industrie.

Entre 2023 et 2025, les émissions liées aux travaux de construction et de rénovation ont augmenté, passant de 1.134 tCO₂e en 2023 à 1.939 tCO₂e en 2025. Cette évolution est la conséquence de l'accroissement des projets de développement et de la taille du portefeuille immobilier en exploitation.



Limite méthodologique

Les consommations énergétiques des immeubles sont aujourd'hui estimées à partir des certificats PEB. Ceux-ci décrivent une consommation d'énergie primaire théorique et standardisée, qui ne reflète pas la consommation réelle ni l'intensité d'usage des bâtiments. Dans une logique d'amélioration continue et de qualité des données, Inclusio vise à intégrer progressivement les données de consommation réelles issues des relevés énergétiques.

INDICATEUR DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTAL (EPRA)

Basé sur les indicateurs GRI 305-2 ; GRI 305-3

			2025	2024
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	metric tonnes CO ₂ e	24,7	30,0
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	metric tonnes CO ₂ e	6.663	7.269
GHG-Int	Greenhouse gas intensity from building energy	kg CO ₂ e / m ² / year kg CO ₂ e / year	30	33

Impact area	EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)			Performance total du portefeuille total (Bruxelles)				
	Code EPRA	Unité de mesure	Indicateur	Performances absolues (Abs)		Performances comparables (Lft)		
				2024	2025	2024	2025	
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	Electricité	Consommation totale d'électricité	1.702.681	1.044.435	1.702.681	1.044.435	
			Électricité produite issue de sources d'énergie renouvelables	16.530	62.512			
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Systèmes urbains de production de chaleur ou de froid	Consommation totale d'énergie provenant de systèmes urbains de production de chaleur ou de froid	0	0	0	0
				DH&C provenant de sources renouvelables	0	0		
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible		Consommation totale de combustible	4.292.490	2.893.592	4.292.490	2.893.592
				Combustible provenant de sources renouvelables	0	0		
	Nombre/total immeubles						621/696	

Impact area	EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)			Siège de Inclusio		
	Code EPRA	Unité de mesure	Indicateur	Absolute performance (Abs)		
				2024	2025	
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	Electricité	Consommation totale d'électricité	15.930	16.250	
			Electricité provenant de sources renouvelables	0%	0%	
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Systèmes urbains de production de chaleur ou de froid	Consommation totale provenant de Système urbains de production de chaleur ou de froid	0	0
				DH&C provenant de sources renouvelables	0	0
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	Combustible		Consommation totale de combustible	17.720	15.730
				Combustible provenant de sources renouvelables	0	0
	Energy-Int	kWh/m ² /an	Intensité énergétique	147	140	
	Nombre/total immeubles			Couverture de la divulgation de l'énergie	1/1	

INDICATEUR DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTAL (EPRA)**Basé sur les indicateurs GRI 302-3 ; GRI 302-1**

Elec-Abs fait référence à la quantité totale d'électricité consommée en une année. Elle comprend l'électricité provenant de sources renouvelables et non renouvelables, qu'elles soient importées ou produites sur place.

Elec-Lft fait référence à la consommation d'électricité d'un portefeuille qui a été en exploitation constante, au cours des deux dernières années complètes de

reporting.

Fuels-Abs fait la référence à la quantité totale de carburant utilisé à partir de sources directes, renouvelables et non renouvelables sur une année.

Fuels-Lft fait référence à la consommation de carburant d'un portefeuille qui a été en exploitation constante, au cours des deux dernières années complètes de reporting.

Performance par segment											
Segment logement à loyer abordable				Segment logement et accueil de personnes en situation de handicap				Segment Infrastructure sociale			
2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (Lft)	2025 (Lft)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (Lft)	2025 (Lft)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (Lft)	2025 (Lft)
1.384.033	798.262	1.384.033	798.262	0	0	0	0	318.648	246.173	318.648	246.173
16.530				0	0	0	0	0	1179		
0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N/A				0	0	0	0	0	0		
2.842.241	1.896.832	2.842.241	1.896.832	0	0	0	0	1.450.248	996.761	1.450.248	996.761
0				0	0	0	0	0	0		
606/667				0				15/33			

Commentaires tableaux :

- Les données de consommation réelle concernent exclusivement la Région de Bruxelles-Capitale. Au 31 décembre 2025, ce périmètre représente 42 % de la surface totale (m²) du portefeuille en exploitation.
- Aucun nouveau bâtiment situé à Bruxelles n'a été intégré au portefeuille au cours de l'exercice concerné. Par ailleurs, les immeubles cédés durant la période n'ont pas encore été retirés des relevés de consommation présentés, ceux-ci étant établis sur la base des données disponibles au moment de la consolidation des informations. Les ajustements liés aux cessions interviendront dans le rapport de l'exercice suivant afin d'assurer la cohérence temporelle des séries de données.
- Les données 2024 présentées ici ne correspondent pas exactement à celles publiées dans le rapport annuel 2024, car nous avons pu obtenir un volume plus large de données cette année et le périmètre analysé est plus étendu (621 unités en 2025 vs 438 unités en 2024).
- Les données 2024 et 2025 ne sont pas directement comparables en raison d'un décalage dans les dates de relevés. À noter qu'aucune acquisition n'a été effectuée à Bruxelles au cours de l'exercice 2025.
- Les données reportées correspondent aux consommations réelles d'énergie lorsque celles-ci sont disponibles. Inclusio agit en qualité de propriétaire des immeubles, mais n'en assure pas le contrôle opérationnel direct. La gestion quotidienne de l'énergie relève de la responsabilité des locataires. En conséquence, bien que les données publiées reflètent les consommations effectives des bâtiments, Inclusio n'exerce pas d'influence opérationnelle directe sur les niveaux de consommation.
- Les valeurs indiquées couvrent la consommation énergétique totale des immeubles, incluant sans distinction les parties privatives et les parties communes.
- La part d'électricité renouvelable est calculée selon l'hypothèse d'une autoconsommation totale (100 %) de l'énergie solaire photovoltaïque produite sur site.
- Aucun actif du portefeuille, ni le siège social d'Inclusio, n'est raccordé à un réseau de chaleur ou de froid urbain.
- Le taux de couverture (nombre d'immeubles rapporté au total du portefeuille) est précisé pour chaque indicateur absolu. Pour une analyse détaillée des surfaces et des performances par segment, veuillez consulter les sections correspondantes du rapport immobilier.
- La consommation énergétique du siège est estimée au prorata des surfaces occupées (ventilation par quotités).
- Pour le siège social, le système de chauffage est géré au niveau global de l'immeuble et mutualisé entre les occupants. Inclusio ne dispose dès lors pas d'un contrôle direct sur les paramètres d'exploitation ni sur le volume total consommé ; les données sont établies sur la base des informations communiquées par le gestionnaire de l'immeuble. La réduction de la consommation de gaz s'explique par le remplacement de la chaudière.

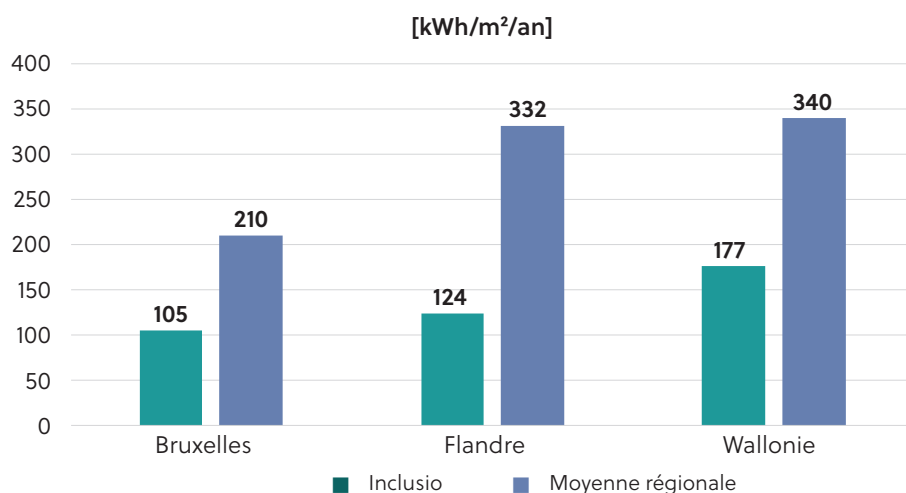
Intensité énergétique sur base des certificats de performance énergétique (kWh/m²/an)

Basé sur les indicateurs GRI 302-3

Energy-Int fait référence à la quantité totale d'énergie directe ou indirecte utilisée par des sources renouvelables et non renouvelables dans un bâtiment sur une année, normalisée sur un dénominateur approprié.

	Energy-Int (kWh/m ² /an)			
	2025		2024	
	Surface en m ²	kWh/m ² /an	Surface en m ²	kWh/m ² /an
Bruxelles-Capitale	42.459	105	44.129	107
Flandre	31.846	124	29.972	132
Wallonie	38.544	177	34.613	190

- L'intensité énergétique (EPRA Energy-Int) est calculée sur la base des certificats de performance énergétique délivrés par des certificateurs agréés. En 2025, ce rapport couvre l'ensemble du portefeuille en exploitation d'Inclusio pour le segment du logement abordable et handicap, représentant 78% du portefeuille en surface (m²).
- Les certificats de performance énergétiques ont une validité de 10 ans. Lors d'un renouvellement après 10 ans, la consommation spécifique théorique mentionnée peut augmenter ou diminuer, même s'il n'y a eu aucune modification technique dans l'immeuble, en raison de modifications dans la méthodologie de calcul régionale.
- Chaque région (Bruxelles, Flandre, Wallonie) a une méthodologie de calcul et un logiciel de calcul différent. Les certificats de performance énergétique pour des immeubles totalement identiques situés dans les 3 régions indiqueront des consommations spécifiques d'énergie primaire différentes. C'est la raison pour laquelle l'analyse de la performance énergétique doit se faire région par région.
- On observe une réduction de l'intensité énergétique dans les trois régions entre 2024 et 2025, confirmant la qualité environnementale des nouvelles acquisitions et l'impact des rénovations :
 - Bruxelles-Capitale : Passage de 107 à 105 kWh/m²/an (-1,9 %)
 - Flandre : Passage de 132 à 124 kWh/m²/an (-6,1 %)
 - Wallonie : Passage de 190 à 177 kWh/m²/an (-6,8 %)
- Le segment de l'infrastructure sociale n'est pas inclus dans ce tableau, en l'absence d'obligation légale de certification énergétique pour ce type de biens et de méthodologies de calcul comparables.
- La performance énergétique moyenne est calculée en fonction des surfaces (en m²) et des consommations d'énergie primaire (kWh/an) indiquées sur les certificats de performance énergétique.
- La performance énergétique moyenne du portefeuille immobilier en exploitation d'Inclusio est bien meilleur que celle des logements en Belgique. Cette comparaison se base sur les certificats de performance énergétique délivrés par des certificateurs agréés au 31 décembre 2025 :



Type et nombre d'immeubles avec certifications

Indicateur	Définition	Au	
		31/12/2023	31/12/2024
Cert-Tot Bruxelles	Nombre d'actifs certifiés	603 / 603	644 / 644
	Couverture en m ² bruts	100%	100%
Cert-Tot Flandre	Nombre d'actifs certifiés	389 / 389	361 / 361
	Couverture en m ² bruts	100%	100%
Cert-Tot Wallonie	Nombre d'actifs certifiés	404 / 404	319 / 319
	Couverture en m ² bruts	100%	100%
Cert-Tot Belgique	Nombre d'actifs certifiés	1.396 / 1.396	1.324 / 1.324
	Couverture en m ² bruts	100%	100%

- Le tableau reprend le nombre de logements du segment logement à loyer abordable du portefeuille pour lesquels Inclusio dispose d'un certificat de performance énergétique (PEB) (Indicateur EPRA : Cert – Tot) à l'issue de l'exercice comptable.
- Au 31 décembre 2025, Inclusio maintient un taux de certification exemplaire de 100 % pour l'ensemble de son segment «Logement à loyer abordable». Chaque unité logement, qu'elle soit située en Région de Bruxelles-Capitale, en Flandre ou en Wallonie, dispose d'un certificat de performance énergétique.
- Les segments hors logement abordable et handicap (représentant 22 % du portefeuille total en exploitation) ne font pas l'objet d'une certification systématique en l'absence d'obligation légale contraignante pour ces typologies d'actifs.

Mobilité (Norme ESRS E1)

Inclusio est pleinement consciente de l'impact environnemental des déplacements professionnels ainsi que de ceux des locataires et utilisateurs finaux de ses bâtiments. Réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à la mobilité est une priorité essentielle pour atteindre ses objectifs climatiques.

La stratégie de mobilité durable d'Inclusio repose sur des solutions concrètes favorisant des modes de transport plus durables, tant pour ses collaborateurs que pour les occupants de son portefeuille immobilier.

Pour ses employés, Inclusio rembourse intégralement les déplacements en transports en commun. Inclusio encourage également l'utilisation du vélo et des transports publics pour les trajets domicile-travail. Les collaborateurs disposent d'infrastructures adaptées au bureau, notamment un espace sécurisé pour les vélos et des douches.

Depuis 2025, Inclusio applique une politique d'acquisition de véhicules de société exclusivement orientée vers des véhicules électriques, avec pour objectif une flotte entièrement électrique à l'horizon 2030.

Concernant les locataires et utilisateurs finaux, la localisation des immeubles constitue un élément clé de la stratégie de mobilité. Inclusio veille à ce que la grande majorité de ses bâtiments soient situés à proximité immédiate des transports en commun. En 2025, plus de 96 % des actifs du portefeuille se situent à moins de dix minutes à pied d'un arrêt de transport public, facilitant ainsi le recours à des solutions de mobilité plus durables et réduisant la dépendance à la voiture individuelle.

Par ces mesures, Inclusio contribue à limiter l'empreinte carbone liée aux déplacements tout en favorisant une accessibilité inclusive et durable à ses logements et infrastructures sociales.

RENFORCER UNE GOUVERNANCE RESPONSABLE – GOUVERNANCE

Un cadre structuré pour un engagement collectif

La gouvernance ESG d'Inclusio constitue un pilier central de sa stratégie d'investissement et de gestion, en parfaite cohérence avec sa mission. Elle dépasse les seules responsabilités du Conseil d'Administration et des Comités, s'intégrant à tous les niveaux de l'organisation et guidant l'ensemble des projets et décisions stratégiques.

En 2025, Inclusio a maintenu son cadre de gouvernance responsable, fondé sur la transparence, l'éthique, la solidité des processus décisionnels et l'intégration systématique des enjeux ESG dans toutes ses activités. Cette gouvernance constitue non seulement un pilier de conformité indispensable pour une Société Immobilière Réglementée Publique (SIRP), mais également un levier essentiel pour concilier performance financière, impact social et durabilité. L'année 2025 a confirmé la maturité des mécanismes instaurés et leur contribution à la stabilité du modèle d'affaires, à la gestion des risques et à la confiance des parties prenantes.

Au sein du Conseil d'Administration, les enjeux ESG et les ambitions d'impact sont pleinement intégrés dans la gestion quotidienne de l'entreprise. Le Conseil veille à ce que les décisions relatives aux risques, à la rémunération et aux investissements soient alignées avec les objectifs d'impact et de durabilité d'Inclusio.

Les Comités spécialisés jouent un rôle clé dans la supervision et l'intégration des objectifs ESG :

- **Comité d'Audit et de Gestion des Risques** : identifie et gère les principaux risques et opportunités, y compris ceux liés à l'ESG.
- **Comité de Nomination et de Rémunération** : conseille sur les régimes d'incitation de la direction, en intégrant les objectifs ESG.
- **Comité d'Investissement** : veille à ce que les valeurs ESG et d'impact soient reflétées dans le choix des investissements.

Depuis 2024, Inclusio a nommé un Responsable Développement Durable, chargé de conseiller la société sur les enjeux ESG et d'impact, de traduire la stratégie de durabilité en actions concrètes et de rendre compte des résultats obtenus.

Relevant directement du CFO, ce rôle clé assure l'implémentation des décisions stratégiques, diffuse les priorités ESG et d'impact au sein de l'organisation, définit des objectifs clairs et des indicateurs de performance (KPI), et mobilise l'ensemble des collaborateurs et parties prenantes.

Enfin, la gouvernance ESG d'Inclusio repose sur une vision globale et intégrée, couvrant les dimensions environnementale, sociale et de gouvernance. Elle constitue le socle de son ambition de durabilité, en intégrant ces principes dans toutes ses activités afin de créer de la valeur pour ses parties prenantes et renforcer son impact social.

La gouvernance ESG d'Inclusio est détaillée sur son site internet (www.inclusio.be) et accessible à toutes les parties prenantes intéressées par sa démarche et ses engagements.

Gouvernance et transparence : des engagements renforcés

La transparence et la responsabilité sont au cœur de la gouvernance d'Inclusio. L'entreprise applique des normes exigeantes et évalue en permanence ses pratiques pour garantir éthique, durabilité et clarté.

Son cadre de gouvernance, structuré par chartes, politiques et codes, formalise ses engagements et organise ses actions, renforçant la confiance des parties prenantes.

Les documents, accessibles sur le site d'Inclusio, définissent les principes guidant ses décisions stratégiques et ses activités quotidiennes, et comprennent notamment :

- **Charte de gouvernance d'Inclusio** : voir page 127.
- **Politique de prévention des abus de marché** : fixe les règles à respecter pour les opérations sur les instruments financiers émis par Inclusio.
- **Politique de rémunération** : voir page 141.
- **Politique de durabilité ESG** : intègre les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la stratégie à long terme, assurant une performance durable tout en répondant aux défis mondiaux.
- **Politique de confidentialité et de protection des données** : assure la gestion responsable des informations sensibles, conformément aux normes de sécurité et à la réglementation en vigueur.

- **Politique de protection des lanceurs d'alerte** : crée un environnement sécurisé pour signaler toute activité non éthique, renforçant la culture de transparence.
- **Politique de lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent** : renforce l'éthique et l'intégrité à travers des mécanismes de contrôle rigoureux et des formations régulières.
- **Politique de diversité et d'inclusion** : promeut l'égalité des chances et valorise la diversité au sein des équipes, assurant un environnement de travail respectueux et inclusif.
- **Politique des droits humains** : garantit l'égalité et le respect de la dignité humaine dans toutes les pratiques commerciales et sociales.
- **Politique environnementale** : soutient des initiatives durables pour réduire l'empreinte écologique et contribuer à un avenir plus vert pour le secteur immobilier.
- **Politique de sécurité, santé et bien-être** : assure un environnement de travail sûr et sain, conforme aux standards les plus élevés.
- **Code de conduite pour les collaborateurs** : encourage une culture éthique et responsable, avec des engagements clairs pour chaque employé.
- **Code de conduite pour les parties contractantes** : implique les partenaires commerciaux dans la mise en œuvre de pratiques responsables et durables.

Dans cette même logique de structuration et de professionnalisation de sa gouvernance, Inclusio a créé en 2025 la fonction de Secrétaire Général et y a nommé Madame Eglantine EECKHOUT.

Cette nomination renforce la coordination du Conseil d'Administration et des Comités, assure un suivi transversal des obligations réglementaires et des engagements ESG, et garantit la cohérence et la qualité des processus décisionnels.

Engagement durable : certifications, Pacte mondial et contribution aux ODD

Inclusio considère que la performance économique doit aller de pair avec un engagement social et environnemental fort. C'est dans cette perspective que l'entreprise s'inscrit dans des démarches de certification rigoureuses et se rallie à des initiatives internationales de référence. Ces engagements traduisent une volonté de structurer les actions autour de standards reconnus et d'inscrire un impact positif dans une dynamique globale.

En 2024, Inclusio a obtenu avec succès sa recertification B Corp, confirmant ainsi son engagement envers des pratiques commerciales responsables et durables. Cette recertification est valide jusqu'en 2027. Inclusio bénéficie du label B Corp depuis 2015, preuve de sa démarche continue. Cette distinction permet à Inclusio de continuer à faire partie d'une communauté mondiale de plus de 10 000 entreprises certifiées B Corp réparties dans plus de 100 pays, toutes engagées pour un changement positif.

Attribué par B Lab, l'organisme à but non lucratif à l'origine du mouvement, le label B Corp repose sur une évaluation approfondie du modèle économique et des activités. Cette évaluation atteste du respect de normes élevées en matière de gouvernance, d'environnement, de transparence et de responsabilité sociale.

Reconnu comme l'un des labels les plus exigeants, le label B Corp témoigne de l'engagement d'Inclusio à améliorer les conditions sociales, environnementales et économiques à travers plusieurs domaines clés, tels que la gouvernance, l'impact sur les collaborateurs, la contribution à la communauté, la performance environnementale et la relation avec les clients et parties prenantes.

Dans ce cadre, et afin de répondre aux exigences de B Lab, Inclusio a modifié ses statuts lors de l'assemblée générale extraordinaire du 29 octobre 2020. Cette évolution formalise l'engagement de l'entreprise à prendre en compte les impacts de ses activités sur l'ensemble de ses parties prenantes, au delà de la seule recherche de profit.

Par ailleurs, Inclusio s'engage pleinement à contribuer aux Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies. Depuis 2024, l'entreprise a également rejoint le Pacte mondial des Nations Unies, une initiative qui promeut les droits humains, des conditions de travail équitables, la protection de l'environnement et la lutte contre la corruption.

Grâce à ces démarches, Inclusio illustre sa capacité à intégrer performance économique et impact sociétal, tout en contribuant à des objectifs de durabilité reconnus à l'échelle internationale.

Gestion des risques ESG : une approche proactive

Dans le cadre de son engagement en matière de durabilité et de responsabilité sociale, Inclusio a révisé et adapté sa matrice des risques afin d'intégrer pleinement les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance). Cette démarche permet à l'entreprise d'anticiper et de gérer plus efficacement les risques liés à ses actifs immobiliers, tout en renforçant la résilience et la durabilité de ses projets.

Inclusio adopte une approche proactive pour évaluer les risques ESG associés à ses actifs et à son organisation, en s'appuyant sur plusieurs dimensions clés :

- **Gestion des talents** : une allocation inefficace des ressources humaines ou un développement insuffisant des compétences pourrait compromettre la performance et la pérennité de l'entreprise. Par ailleurs, des comportements non éthiques, tels que la corruption ou la fraude, de la part des collaborateurs ou des fournisseurs, pourraient entraîner des répercussions négatives sur l'activité et la réputation d'Inclusio.
- **Reporting ESG** : Inclusio doit se conformer aux exigences réglementaires en matière de reporting ESG. Tout retard ou manquement à ces obligations pourrait entraîner des sanctions financières, affecter la crédibilité de l'entreprise ou déclencher des contrôles par la FSMA, compromettant ainsi la transparence et la confiance des parties prenantes.
- **Risques climatiques physiques** : la fréquence et l'intensité croissante des événements climatiques extrêmes exposent les actifs immobiliers à un risque accru de dommages. L'absence de couverture d'assurance adaptée, la hausse des primes ou l'augmentation des coûts de maintenance et d'adaptation représentent des défis importants pour garantir la résilience du portefeuille immobilier.

Ces analyses approfondies permettent à Inclusio de prendre des décisions éclairées, favorisant la durabilité, la résilience et l'impact social positif de ses actifs immobiliers.

INDICATEUR DE PERFORMANCE DE GOUVERNANCE (EPRA)

Les informations concernant les indicateurs de gouvernance sont publiées dans la section 'gouvernance d'entreprise' (voir page 127).

Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé

Basé sur l'indicateur GRI 2-9

Gov-Board

Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé

Basé sur l'indicateur GRI 2-10

Gov-Selec

Conflits d'intérêt

Basé sur l'indicateur GRI 2-15

Gov-COL

L'analyse complète de la double matérialité présentée ci-dessus (page 32) montre que les indicateurs de performance EPRA Water-Abs/Lft/Int et Waste-Abs/Lft ne sont pas pertinents pour Inclusio.

