

## INCLUSIO

Société anonyme  
Société immobilière réglementée publique de droit belge  
Avenue Herrmann-Debroux 40, 1160 Auderghem

Numéro d'entreprise: 0840.020.295  
RPM Bruxelles, division francophone

(la **Société** ou **Inclusio**)

---

### **RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION CONFORMÉMENT AUX ARTICLES 7:179 ET 7:197 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS CONCERNANT LES MODALITÉS DE L'APPORT EN NATURE DANS LE CADRE D'UN DIVIDENDE OPTIONNEL**

---

#### **1. INTRODUCTION**

Le conseil d'administration d'Inclusio (le **Conseil**) a proposé à l'assemblée générale ordinaire de la Société du 21 mai 2025 de distribuer pour l'exercice 2024 un dividende de 0,82 EUR brut par action (0,574 EUR net par action après déduction de 30% de précompte mobilier).

Dans ce cadre et sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire de la Société du 21 mai 2025 de l'affectation du résultat proposée, le Conseil souhaite offrir aux actionnaires, par voie d'un dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance qui résulte de la distribution du dividende net de l'exercice 2024, au capital de la Société, en échange de l'émission de nouvelles actions (outre l'option de recevoir le dividende en espèces, et l'option d'opter pour une combinaison des options précédentes), comme décrit plus en détail au point 2.

Le présent rapport a été rédigé par le Conseil conformément aux articles 7:179 et 7:197 du Code des sociétés et des associations (**CSA**). Ce rapport concerne l'augmentation du capital de la Société sous le capital autorisé, par un apport en nature dans le cadre d'un dividende optionnel.

Le commissaire de la Société (le **Commissaire**) a rédigé un rapport sur l'apport en nature et l'émission de nouvelles actions de la Société qui en résulte, conformément aux articles 7:179 et 7:197 CSA.

## **2. INFORMATIONS SUR L'OPÉRATION**

### **2.1. Description de l'opération**

Le Conseil souhaite offrir aux actionnaires d'Inclusio, par voie d'un dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance, qui résulte de la distribution du dividende net de l'exercice 2024, au capital de la Société, en échange de l'émission de nouvelles actions (outre l'option de recevoir le dividende en espèces, et l'option d'opter pour une combinaison des options précédentes).

Concrètement, le Conseil souhaite offrir aux actionnaires les choix suivants dans le cadre du dividende distribué pour l'exercice 2024:

- apport de leur créance en paiement du dividende net au capital de la Société, en contrepartie d'actions nouvelles; ou
- paiement du dividende net en espèces ; ou
- une combinaison des deux options précédentes.

Si l'actionnaire souhaite procéder à l'apport de sa créance au paiement du dividende net (en tout ou partie) au capital de la Société en contrepartie d'actions nouvelles, les créances en paiement du dividende net liées à 25 actions existantes de la même forme donneront droit à une nouvelle action, à un prix d'émission par action qui est décrit plus précisément ci-après.

Les actionnaires n'ayant pas manifesté de choix durant la période d'option, de la manière prévue à cet effet, recevront en tout cas le dividende net en espèces.

Le titre donnant droit au dividende est le coupon numéro 4. Les actionnaires qui ne disposent pas du nombre suffisant de droits au dividende net liés à des actions de la même forme afin de souscrire à au moins une action, recevront le paiement de leurs droits au dividende net en espèces. Il n'est pas possible d'acquérir des coupons numéro 4 additionnels. Le coupon numéro 4 ne sera donc pas non plus coté et négocié en bourse. Il n'est pas non plus possible de compléter l'apport de droits au dividende par un apport en espèces. Si un actionnaire ne possède pas le nombre suffisant d'actions de la même forme afin de souscrire à un nombre entier de nouvelles actions, l'actionnaire ne disposera donc pas de la possibilité de « compléter » son apport en nature par un apport en espèces afin de pouvoir souscrire au premier nombre entier suivant d'actions nouvelles. Dans un tel cas, le solde restant (par définition limité) sera payé en espèces. Si un actionnaire dispose d'actions de formes différentes (par exemple un nombre d'actions nominatives et un nombre d'actions en forme dématérialisée), les créances en paiement du dividende net liées à ces différentes formes d'actions ne pourront être combinées afin d'acquérir des actions nouvelles.

## 2.2. Le prix d'émission

Le prix d'émission des nouvelles actions à émettre est calculé comme suit :

$$\text{Prix d'émission} = (\text{Cours de bourse de référence} - \text{Dividende brut}) * (1 - \text{Décote})$$

Où :

- Cours de bourse de référence  
= le 'prix moyen pondéré par le volume' de l'action Inclusio (le 'VWAP' ou '*Volume- Weighted Average Price*', mis à disposition sur le site web d'Euronext Brussels) durant les 5 jours boursiers qui précèdent la date de la décision prise par le Conseil de distribuer le dividende optionnel (c'est-à-dire le 21 mai 2025).  
= 15,81 EUR par action.
- Dividende brut  
= le dividende brut pour l'exercice 2024, à approuver lors de l'assemblée générale ordinaire du 21 mai 2025.  
= 0,82 EUR par action
- (1 – Décote)  
= le 'facteur' de multiplication du résultat obtenu lors du calcul précédent (Cours de bourse de référence – Dividende brut), pour y appliquer la décote décidée par le Conseil de 4,27%.  
= 0,9573% (= 1 – 4,27%)
- Prix d'émission  
= le prix d'émission qui est calculé sur la base du mode de calcul ci-dessus et dont le résultat est arrondi conformément aux règles d'arrondissement jusqu'à deux décimales après la virgule.

Le prix d'émission par nouvelle action s'élève par conséquent à 14,35 EUR.

La valeur nette de l'action Inclusio au 31 mars 2025 (IFRS) s'élève à 30,13 EUR, si bien que le prix d'émission des nouvelles actions y est inférieur.

L'actionnaire qui ne souhaite pas procéder à un apport (en tout ou partie) de ses droits au dividende en contrepartie d'actions nouvelles, subira une dilution de droits financiers (entre autres les droits aux dividendes et de participation au solde de liquidation) et de droits associatifs (entre autres les droits de vote et de préférence) liés à sa participation actuelle.

Les nouvelles actions seront également émises à un prix d'émission en dessous du pair comptable des actions Inclusio existantes (environ 19,87 EUR par action). Le pair comptable de toutes les actions (nouvelles et existantes) de la société sera ensuite égalisé. Dès lors, l'actionnaire subira une dilution (financière) de sa quote-part dans le capital étant donné que les actions nouvelles sont émises en-dessous du pair comptable actuel.

En assumant que 99% des actionnaires décident d'apporter leurs créances de droits au dividende, un actionnaire détenant des actions représentant 1 % du capital de la Société (soit 74.283 actions) avant l'émission et qui n'apporte pas ses droits au dividende net en contrepartie d'actions nouvelles, verra sa quote-part dans le capital total de la société diluée de 1,00 % à 0,96 %.

### **2.3. Augmentation de capital et paiement**

Dans le cadre de ses pouvoirs en matière de capital autorisé (*cf. infra*), le Conseil souhaite procéder à une augmentation de capital par apport en nature des créances sur la Société en paiement du dividende net des actionnaires (qui ont opté pour l'apport de leurs droits au dividende net (en tout ou partie) au capital de la Société en contrepartie d'actions nouvelles).

Les règles spéciales sur les apports en nature à une société immobilière réglementée, telles que prévues par l'article 26, §2 de la loi relative aux sociétés immobilières réglementées (la **Loi SIR**), ne s'appliquent pas à cette opération, compte tenu de l'exception prévue à l'article 26, §2 *in fine* de la Loi SIR.

La période d'option, durant laquelle les actionnaires peuvent souscrire à l'augmentation de capital, prend cours le 28 mai 2025 et se clôture le 11 juin 2025 à 17h30 (CET). Le 12 juin 2025, la réalisation de l'augmentation de capital et l'émission des nouvelles actions seront constatées. La Société déposera une demande d'admission à la négociation auprès d'Euronext Brussels le 12 juin 2025 afin que les nouvelles actions, avec le coupon numéro 5 attaché, puissent être négociées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels à partir du 17 juin 2025.

En tenant compte du prix d'émission communiqué ci-avant, il peut être souscrit à toute nouvelle action à émettre et cette nouvelle action sera libérée entièrement grâce à l'apport de droits au dividende net liés à 25 actions existantes de la même forme (représentées par le coupon numéro 4). Pour chaque apport de droits au dividende net liés à 25 actions, l'actionnaire qui souscrit au dividende optionnel recevra donc une nouvelle action.

Pour les actionnaires bénéficiant d'un précompte mobilier réduit ou d'une exemption de précompte mobilier, l'apport de la créance en paiement du dividende s'élèvera, tout comme pour les actionnaires ne bénéficiant pas d'une telle réduction ou exemption, à 0,574 EUR par action (plus précisément : 1 nouvelle action sera souscrite par l'apport de droits au dividende net liés à 25 actions existantes de la même forme (représentées par le coupon numéro 4). Le solde, résultant de la réduction ou exemption de précompte mobilier, sera payé en espèces à partir du 17 juin 2025. Les actionnaires se trouvant dans une telle situation devront fournir l'attestation usuelle, via leur institution financière, à Belfius Banque SA (la personne chargée du service financier).

Le montant total maximal de l'augmentation de capital s'élève (dans l'hypothèse où chacun des actionnaires dispose exactement d'un nombre d'actions de la même forme lui donnant le droit à un nombre entier de nouvelles actions et où chacun d'eux opte pour l'apport de tous ses droits au dividende) à 4.263.858,55 EUR, par l'émission d'un maximum de 297.133 nouvelles actions. Le prix d'émission total maximal des nouvelles actions à émettre s'élève à 4.263.858,55 EUR.

Comme les actionnaires ont le libre choix d'opter pour (i) le paiement du dividende net en espèces, (ii) l'apport de leur créance en paiement du dividende net au capital en contrepartie d'actions nouvelles ou (iii) une combinaison des deux options précédentes, il n'est pas possible d'estimer exactement le nombre d'actions nouvelles qui seront créées.

Le capital sera uniquement augmenté du montant des souscriptions effectivement reçues. Si l'émission n'est pas intégralement souscrite, la Société se réserve donc le droit d'augmenter le capital du montant des souscriptions reçues.

Les nouvelles actions attribuées auront la même forme que les actions existantes détenues. Les actionnaires peuvent à tout moment après l'émission demander par écrit et à leurs propres frais, la conversion d'actions nominatives en actions dématérialisées et inversement.

A partir du 17 juin 2025, le dividende net en espèces sera également payé aux actionnaires qui : (i) auront opté pour l'apport de leurs droits au dividende net en contrepartie de l'émission de nouvelles actions mais qui n'atteignent pas le nombre entier suivant d'actions (auquel cas le solde restant sera payé en espèces); (ii) auront opté pour la réception du dividende net en espèces; (iii) auront opté pour une combinaison ou (iv) n'auront manifesté aucun choix.

Les nouvelles actions, avec coupons numéro 5 et suivants attachés et émises à la suite de cette augmentation de capital, jouiront des mêmes droits et avantages que les actions existantes et, dès lors, participeront au résultat à partir du 1er janvier 2025.

Les titulaires d'actions nominatives qui optent pour un apport (en tout ou partie) de leurs droits au dividende net au capital de la Société en contrepartie d'actions nouvelles doivent s'adresser à la Société pendant la période d'option. Les titulaires d'actions dématérialisées qui souhaitent apporter (tout ou partie) de leurs droits au dividende net au capital de la Société en contrepartie de nouvelles actions, doivent s'adresser à l'institution financière qui conserve leurs titres.

#### **2.4. Capital autorisé**

Le Conseil souhaite utiliser le capital autorisé, tel que prévu à l'article 5.2 des statuts de la Société, pour l'augmentation de capital envisagée par apport en nature de créances en paiement du dividende net à recevoir de la Société par ses actionnaires (qui ont choisi d'apporter tout ou partie de leurs droits au dividende net en contrepartie d'actions nouvelles).

*Le texte actuel de l'article 5.2 se lit littéralement : “Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de cent quarante-deux millions huit cent six mille cent vingt-trois euros quarante-neuf cents (142.806.123,49 €), aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément aux dispositions légales applicables. En cas d'augmentation de capital accompagnée du versement ou de la comptabilisation d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.*

*Cette autorisation est conférée pour une durée de 5 ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 29 octobre 2020.*

*Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature dans le respect des dispositions légales ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, les augmentations pouvant donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Ces augmentations de capital peuvent également se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription – attachés ou non à une autre valeur mobilière - pouvant donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote.*

*Le conseil d'administration est habilité à supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires, en ce compris en faveur de personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société*

*ou de ses filiales, dans la mesure où la réglementation SIR et le Code des sociétés et des associations le permettent. Le cas échéant, un droit d'allocation irréductible, répondant aux conditions fixées par la réglementation SIR, est accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Le conseil d'administration est également habilité à supprimer le droit de préférence des actionnaires sans conférer de droit d'allocation irréductible, dans les limites prévues par la réglementation SIR. Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.*

*Sans préjudice de l'autorisation donnée au conseil d'administration conformément aux alinéas qui précèdent, l'assemblée générale extraordinaire du 29 octobre 2020 a habilité le conseil d'administration à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital, en cas d'offre publique d'acquisition, dans les conditions prévues par les dispositions légales applicables et moyennant le respect, le cas échéant, du droit d'allocation irréductible prévu par la réglementation SIR. Les augmentations de capital réalisées par le conseil d'administration en vertu de la susdite habilitation s'imputeront sur le capital autorisé restant utilisable au sens du présent article. Cette habilitation, valable pendant une durée de 3 ans suivant l'assemblée générale extraordinaire visée ci-dessus, ne limite pas les pouvoirs du conseil d'administration de procéder à des opérations en utilisation du capital autorisé autres que celles visées par l'article 7:202 du Code des sociétés et des associations. Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci est porté à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.*

*Suite à la réunion du conseil d'administration dont le procès-verbal a été dressé aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine Gillardin, notaire à la résidence de Bruxelles (1er canton), en date du 25 juin 2021, le solde du montant à concurrence duquel le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois en vertu des alinéas précédents s'élève à cent trente-huit millions vingt et un mille six cent quarante-six euros six cents (138.021.646,06 €)."*

L'autorisation a été publiée aux Annexes du Moniteur Belge le 13 novembre 2020, sous le numéro 20133895, et est valable jusqu'à 12 novembre 2025.

Les circonstances et les finalités dans lesquelles le Conseil peut utiliser le capital autorisé ont été énumérées de manière non exhaustive par l'autorisation accordée par l'assemblée générale extraordinaire de la Société du 29 octobre 2020. Cette autorisation prévoit que le Conseil peut utiliser le capital autorisé dans le cadre d'un dividende optionnel : « *Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.* »

Le Conseil considère donc que l'utilisation du capital autorisé dans le cadre du dividende optionnel est conforme aux circonstances et aux objectifs pour lesquels l'autorisation sur le capital autorisé a été accordée, et qu'elle est dans l'intérêt de la Société.

Cette autorisation a été utilisée deux fois par le Conseil le 25 juin 2021 :

- (a) dans le cadre de l'apport en nature d'un bien immobilier tel qu'établi par acte notarié en date du 25 juin 2021 par Maître Catherine Gillardin, notaire à Bruxelles. Le prix d'émission total des 179.907 actions nouvelles sans valeur nominale émises dans ce contexte à l'époque était de 3.850.009,80 EUR, dont (i) 3.574.752,09 EUR ont été affectés au poste capital et (ii) 275.257,71 EUR ont été affectés au poste prime d'émission ; et
- (b) dans le cadre de l'apport en nature d'une partie des actions de la SA Société d'Habitations de Tournai (0405.859.678) tel qu'établi par acte notarié en date du 25 juin 2021 par Maître Catherine Gillardin, notaire à Bruxelles. Le prix d'émission total des 60.882 actions nouvelles sans valeur nominale émises dans ce contexte à l'époque était de 1.302.847,80 EUR, dont (i) 1.209.725,34 EUR ont été affectés au poste capital et (ii) 93.149,46 EUR ont été affectés au poste prime d'émission.

À ce jour, le solde disponible du capital autorisé est donc de 138.021.646,06 EUR.

## **2.5. Evaluation des biens immobiliers et informations mises à disposition**

Conformément à l'article 48 de la Loi SIR, la juste valeur des biens immobiliers détenus par la Société (et ses sociétés du périmètre) visés à l'article 47, §1 de la Loi SIR, doit être évaluée par l'expert chaque fois que la Société procède à l'émission d'actions ou à l'inscription d'actions aux négociations sur un marché réglementé. Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque cette opération intervient dans les 4 mois qui suivent la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des biens immobiliers et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exige pas une nouvelle évaluation.

La dernière actualisation de l'évaluation, qui concerne la juste valeur des biens immobiliers, date du 31 mars 2025 de sorte que la Société dispose d'une évaluation actualisée ne datant pas de plus de 4 mois à la date de la décision par le Conseil d'émettre des nouvelles actions, à savoir le 21 mai 2025, ni à la date d'émission effective des nouvelles actions, à savoir le 12 juin 2025.

Les experts immobiliers de la Société seront sollicités pour confirmer, avant la décision par le Conseil d'émettre des nouvelles actions, à savoir le 20 mai 2025, que les prémisses de l'évaluation n'ont pas changé et que, compte tenu de la situation économique générale et de l'état des biens immobiliers, aucune nouvelle évaluation n'est nécessaire.

En principe, un prospectus doit être publié, dans le cadre d'une offre publique d'actions sur le territoire belge et en vue de l'admission de ces actions à la négociation sur un marché réglementé belge (Euronext Brussels), en application du Règlement du Parlement Européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE (le **Règlement Prospectus**). En application de l'article 1.4 (h) et l'article 1.5 (g) du Règlement Prospectus l'opération est exemptée de l'obligation de publier un prospectus à la condition que soit publié un mémorandum informatif.

Le mémorandum informatif sera disponible, sous réserve des restrictions usuelles, sur le site web de la Société ([www.inclusio.be](http://www.inclusio.be)).

### **3. INTÉRÊT DE L'APPORT EN NATURE ET DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL POUR INCLUSIO**

L'apport en nature des créances sur Inclusio dans le cadre du dividende optionnel, et l'augmentation de capital qui l'accompagne renforce les fonds propres de la Société et, par conséquent, réduit son taux d'endettement (légalement limité). Cela offre à la Société la possibilité, le cas échéant, d'effectuer des transactions additionnelles financées par des dettes à l'avenir, et d'ainsi réaliser ses intentions de croissance ultérieures. Le dividende optionnel amène également (au prorata de l'apport des droits de dividende au capital de la Société) une rétention des moyens financiers dans la Société.

En outre, les liens avec les actionnaires sont ainsi renforcés.

### **4. EVALUATION DE L'APPORT**

L'apport dans le cadre du dividende optionnel consiste en l'apport des créances en paiement du dividende net (0,574 EUR par action associé à 25 actions existantes de la même forme (représentées par le coupon numéro 4) d'une valeur totale maximum de 4.263.858,55 EUR). Conformément aux règles d'évaluation usuelles, une créance sur la Société qui est apportée au capital de la Société est évaluée à sa valeur nominale (dans le cas présent, 0,574 EUR par droit de dividende net et par action).

Le Conseil considère que cette méthode d'évaluation est adéquate pour l'apport d'une créance de dividende net dans le cadre d'un dividende optionnel. Ce rapport ne s'écarte pas du rapport du Commissaire, ci-joint en annexe 1.

### **5. CONCLUSION DU RAPPORT DU COMMISSAIRE**

Conformément aux articles 7:179 et 7:197 CSA, le Conseil a demandé au Commissaire de rédiger un rapport concernant l'apport en nature dont il est question dans le présent rapport. Ce rapport est joint en annexe 1.

La conclusion du rapport du Commissaire concernant l'apport des créances des actionnaires sur la Société en paiement du dividende est la suivante :

#### **« 4. Conclusion du commissaire de la société**

*Conformément aux articles 7:197 § 1 et 7:179 § 1 du Code des sociétés et des associations, nous présentons notre conclusion au conseil d'administration, statuant dans les limites du capital autorisé, de Inclusio SA (« la société ») dans le cadre de notre mission de commissaire, pour laquelle nous avons été désignés par lettre de mission du 5 mai 2025.*

*Nous avons exécuté notre mission conformément à la Norme relative à la mission du réviseur d'entreprises dans le cadre d'un apport en nature et d'un quasi-apport de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Nos responsabilités en vertu de cette norme sont décrites ci-dessous dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'apport en nature et à l'émission d'actions ».*

#### 4.1 Conclusion relative à l'apport en nature (en vertu de l'article 7:197 §1 du CSA)

Conformément à l'article 7:197 §1 du Code des sociétés et des associations, nous avons examiné les aspects décrits ci-dessous, tels qu'ils figurent dans le rapport spécial du conseil d'administration à la date du 21 mai 2025 et nous n'avons aucune constatation significative à signaler concernant :

- la description des biens à apporter;
- l'évaluation adoptée;
- le mode d'évaluation appliqué à cet effet.

Nous concluons également que le mode d'évaluation appliqué pour l'apport en nature conduit à la valeur de l'apport et cette dernière correspond au moins au nombre des actions à émettre en contrepartie.

Nous tenons à souligner qu'il n'est pas possible de déterminer le nombre de nouvelles actions à créer étant donné qu'il s'agit d'un dividende optionnel et que les actionnaires ont ainsi le choix d'opter pour un dividende en numéraire, pendant la période de souscription allant du 28 mai 2025 au 11 juin 2025.

#### 4.2 Conclusion relative à l'émission d'actions (en vertu de l'article 7:179 § 1 du CSA)

Sur la base de notre évaluation des données financières et comptables contenues dans le rapport spécial du conseil d'administration, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que ces données, qui comprennent la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires, ne sont pas fidèles et suffisantes, dans tous leurs aspects significatifs, pour éclairer le conseil d'administration, agissant dans le cadre du capital autorisé, appelé à voter sur l'opération proposée.

#### 4.3 No fairness opinion

Conformément à l'article 7:197 du Code des sociétés et des associations, notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou opportun de l'opération, ni sur l'évaluation de la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport, ni sur le caractère légitime et équitable de l'opération (« no fairness opinion »).

#### 4.4 Autres points

Comme les pièces et informations requises ne nous ont pas été remises au moins un mois avant le conseil d'administration, statuant dans les limites du capital autorisé, nous n'avons pas été en mesure de transmettre le rapport à la société 15 jours avant ce conseil d'administration, statuant dans les limites du capital autorisé. Ce retard n'a toutefois exercé aucun impact significatif sur notre contrôle.

#### 4.5 Responsabilité du conseil d'administration relative à l'apport en nature et l'émission d'actions

Le conseil d'administration est responsable :

- d'exposer l'intérêt que l'apport présente pour la société ;
- de la description et de l'évaluation motivée de chaque apport en nature ; et
- de mentionner la rémunération attribuée en contrepartie.
- la justification du prix d'émission ; et
- la description des conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires.

#### 4.6 Responsabilité du commissaire relative à l'apport en nature et l'émission d'actions

*Le commissaire est responsable :*

- *d'examiner la description fournie par le conseil d'administration de chaque apport en nature;*
- *d'examiner l'évaluation adoptée et les modes d'évaluation appliqués à cet effet ;*
- *d'indiquer si les valeurs auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins à la valeur de l'apport mentionnée dans l'acte ; et*
- *de mentionner la rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport.*

*Le commissaire est également responsable de formuler une conclusion sur le fait de savoir si les données financières et comptables contenues dans le rapport spécial du conseil d'administration qui comprend la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires sont fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer le conseil d'administration, agissant dans le cadre du capital autorisé, appelé à voter sur l'opération proposée.*

#### 4.7 Limitation à l'utilisation de ce rapport

*Ce rapport a été établi uniquement en vertu des articles 7:197 et 7:179 du Code des sociétés et des associations. Il est destiné à l'usage exclusif du conseil d'administration de la société (agissant dans le cadre du capital autorisé) et aux actionnaires, dans le cadre de l'augmentation de capital susmentionnée et ne peut être utilisé à d'autres fins. ».*

Le conseil d'administration ne s'écarte pas des conclusions du rapport du Commissaire.

## **6. CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le Conseil se réserve le droit de retirer sa proposition, si entre la date de la décision du Conseil du 21 mai 2025 et le 11 juin 2025, le cours de l'action d'Inclusio sur le marché réglementé d'Euronext Brussels augmente ou chute considérablement par rapport au cours moyen sur base duquel le prix d'émission a été déterminé par le Conseil (à savoir le Cours de bourse de référence de 15,81 EUR par action).

Le Conseil se réserve également le droit de rétracter sa proposition s'il se produit entre le 21 mai 2025 et le 11 juin 2025 un événement exceptionnel de nature politique, militaire, économique ou sociale qui est susceptible de perturber l'économie et/ou le marché boursier de manière sensible.

Le retrait éventuel de l'offre sera immédiatement communiqué au public par voie de communiqué de presse. L'exercice ou l'absence d'exercice de ce droit ne peut en aucun cas donner lieu à la moindre responsabilité d'Inclusio.

## **7. DÉCLARATION CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 37 DE LA LOI SIR**

Conformément à l'article 37 de la Loi SIR, les opérations envisagées par la Société avec des personnes liées doivent être portées à la connaissance de la FSMA, et les données pertinentes doivent également être publiées, lorsque certaines personnes, telles que définies à l'article 37 §1 de la Loi SIR, agissent directement ou indirectement en tant que contrepartie de ces opérations ou en tirent un avantage de nature patrimoniale.

A toutes fins utiles, il est précisé que certains administrateurs du Conseil notamment Sophie Lambrighs et Nicolas Vincent, ainsi que les actionnaires de référence Société Fédérale de Participations et

d'Investissement Real Estate NV, Belfius Insurance NV agissent dans le cadre du dividende optionnel en tant que « contrepartie à l'opération envisagée ou en tirent un avantage de nature patrimoniale », en vertu de leur qualité d'administrateur ou actionnaires de la Société.

Comme expliqué au point 3 du présent rapport, l'opération envisagée est dans l'intérêt de la Société et s'inscrit dans sa stratégie financière.

Cette opération sera également réalisée dans des conditions normales de marché, en traitant tous les actionnaires sur un pied d'égalité.

\*\*\*

Ce rapport a été rédigé le 21 mai 2025.

Les administrateurs

---

Bart De Zutter  
Administrateur

Christophe Demain  
Administrateur

---

Sophie Lambrighs  
Administratrice  
Par procuration à Françoise Roels

Françoise Roels  
Administratrice

---

Paul Schouls  
Administrateur

Adeline Simont  
Administratrice

---

Véronique Tai  
Administratrice

Nicolas Vincent  
Administrateur

---

Marianne Wagner  
Administratrice

ANNEXE 1

Rapport du Commissaire conformément aux articles 7:179 et 7:197 CSA

*[Document séparé]*