

Déclaration intermédiaire

Rapport financier trimestriel au 30 septembre 2025

Résumé

- **5.559 personnes hébergées dans les immeubles d’Inclusio** (personnes avec moyens financiers limités, personnes porteuses de handicap, demandeurs de protection internationale, sans-abris, femmes victimes de violences conjugales, enfants placés par le juge)
- **Juste valeur du portefeuille immobilier en exploitation : 355 M€**
- **Revenus locatifs : 12,6 M€** (11,2 M€ sur la même période en 2024 = +13%)
- **5 projets en développement** (129 logements à loyer abordable, 1 Thomashuis pour l’hébergement de personnes porteuses de handicap, 1 centre d’accueil pour demandeurs de protection internationale) et **1 projet en phase d’acquisition** (11 logements à loyer abordable)
- **2 permis d’urbanisme octroyés** : projets *Pavillon 1-3* à Schaerbeek (33 logements à loyer abordable) et *Thomashuis Beerse*
- **Poursuite des travaux** des projets *Vander Bruggen* à Anderlecht (23 logements à loyer abordable) et *Bonnemaison* à Tournai (73 logements à loyer abordable)
- **Durée résiduelle moyenne des baux : 11,9 ans**
- **Taux d’occupation : 99,2%** (EPRA vacancy Rate: 0,81%)
- **Résultat distribuable : 6,6 M€** (5,5 M€ sur la même période en 2024 = +19,2%)
- **EPRA Earnings : 0,90 €/action**
- **Taux d’endettement : 40,64%** (EPRA LTV 41,83%)
- **NAV : 30,65 €/action**
- Confirmation de l’objectif de distribution d’un **dividende brut de 0,92 €/action** pour l’exercice 2025 (+12% par rapport à l’exercice 2024)

Information réglementée

Lionel VAN RILLAER (CEO) : « *Durant le deuxième et le troisième trimestres Inclusio a vendu plusieurs biens immobiliers non stratégiques (commerces dans des copropriétés) et des logements pour lesquels les coûts de rénovation énergétique auraient été excessifs. La valeur nette des ventes (= valeur de vente moins les frais de notaire et d'agents immobiliers) est en moyenne 6% plus élevée que la juste valeur, ce qui confirme que le portefeuille est correctement évalué par notre expert indépendant. Ces ventes ont permis d'améliorer la performance énergétique moyenne du portefeuille en exploitation, et de maintenir le taux d'endettement à un niveau bas.* »

Jean-Luc COLSON (CFO) : « *Inclusio a pu élargir ses sources de financement en signant avec ING Belgique un nouveau crédit de 10 M€ pour une période de 5 ans. ING Belgique est le 6^{ème} banquier qui soutient les activités d'Inclusio.* »

Benoit DESUTTER (CIO) : « *La cession de nos actifs non stratégiques a permis de générer un levier d'investissement complémentaire, tout en confirmant la valorisation de notre portefeuille. Nous poursuivons ainsi notre stratégie de croissance et travaillons activement sur plusieurs opportunités d'investissement visant l'acquisition d'immeubles pouvant être directement mis à disposition de nos publics-cibles, ainsi que la constitution d'un pipeline de développement solide.* »

Table des matières

1. Impact.....	3
1.1. Impact social	3
1.2. Impact environnemental.....	3
2. Portefeuille immobilier.....	4
2.1. Immeubles de placement disponibles à la location	4
2.2. Projets de développement.....	4
2.3. Rendement immobilier et taux d'occupation	7
3. Résultats financiers	8
3.1. Compte de résultats consolidé.....	8
3.2. Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	9
3.3. Bilan consolidé	12
3.4. Commentaires sur le bilan consolidé	13
3.5. Audit des comptes.....	14
4. Perspectives pour 2025 et 2026.....	15
5. Calendrier financier	15
6. Evènements après la clôture du 30 septembre 2025.....	15

Information réglementée

1. Impact

1.1. Impact social

Dans l'univers des sociétés cotées, Inclusio se distingue par le **fort impact social** dégagé par ses investissements immobiliers. Tous nos immeubles hébergent des personnes fragilisées (personnes à revenus limités, personnes porteuses de handicap, demandeurs de protection internationale, personnes en situation de sans-abrisme, femmes victimes de violences conjugales, enfants placés par le juge, etc.) ou ont une plus-value sociétale (crèche, école, bureaux pour ASBL).

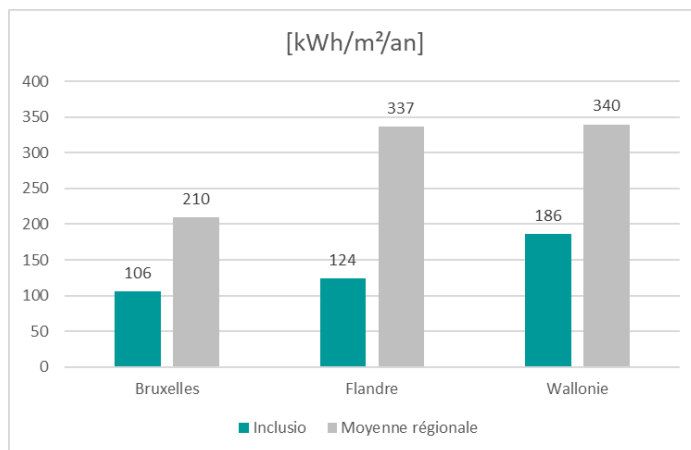
Avec un portefeuille en exploitation qui compte 1.353 unités de logement à loyer abordable, 155 unités pour personnes en situation de handicap et 13 unités d'infrastructure sociale, Inclusio héberge environ **5.559 personnes**.



1.2. Impact environnemental

Inclusio améliore en continu la **performance énergétique** de son portefeuille immobilier, en construisant des immeubles neufs, en rénovant le portefeuille existant (isolation, remplacement des menuiseries extérieures, remplacement de chaudières, installations photovoltaïques), et également en arbitrando des immeubles dont la performance énergétique est mauvaise et dont le coût de rénovation énergétique est prohibitif.

Au 30 septembre 2025, sur base des certificats de performance énergétique, la consommation moyenne d'énergie primaire des logements du portefeuille résidentiel en exploitation est nettement plus faible que celle des moyennes régionales et ce, dans les 3 régions du pays :



Information réglementée

2. Portefeuille immobilier

2.1. Immeubles de placement disponibles à la location

Durant les 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2025, Inclusio a vendu 3 maisons unifamiliales à Tournai, 2 commerces dans des copropriétés (Molenbeek-Saint-Jean et Anderlecht) et 1 immeuble comportant 36 logements pour étudiants (Bruxelles).

Il n'y a eu aucune réception provisoire et aucune acquisition d'immeuble en exploitation durant le 3^{ème} trimestre 2025.

2.2. Projets de développement

5 projets sont en **développement** et **1 projet** est en **cours d'acquisition** au 30 septembre 2025, pour une valeur d'investissement totale estimée à **43 M€**, dont 17 M€ ont déjà été décaissés.



Projet de logements à loyer abordable **Vander Bruggen à Anderlecht** : les travaux sont presque terminés, les locataires emménageront durant le premier trimestre 2026. Ce projet est développé en interne, en collaboration avec l'Agence Immobilière Sociale SoHab. Il consiste en la reconversion d'un ancien site industriel en **23 logements**, un équipement d'intérêt collectif (qui sera loué à une ASBL du quartier) et 3 commerces. Les logements seront donnés en gestion à l' AIS SoHab pour une durée de 30 ans.

Information réglementée



Projet de logements à loyer abordable **Bonnemaison à Tournai** : les travaux sont en cours. Ce projet développé en interne consiste en la reconversion d'un ancien immeuble du CPAS et la construction d'un nouvel immeuble, pour un total de **73 logements**.



Projet de logements à loyer abordable **Pavillon 1-3 à Schaerbeek** : le permis d'urbanisme a été délivré par la Région de Bruxelles-Capitale en octobre 2025. Ce projet développé en interne consiste en la reconversion d'un ancien immeuble de bureaux en **33 logements** qui seront donnés en gestion à l'Agence Immobilière Sociale de Schaerbeek pour une durée de 27 ans. Les travaux viennent de démarrer.

Information réglementée



Projet d'hébergement de personnes porteuses de handicap **Thomashuis Beerse** : Inclusio a acquis une villa début juillet 2025, dans le but de la reconvertir en une Thomashuis. La demande de permis d'urbanisme a été introduite fin juillet 2025, et le permis a été délivré fin septembre 2025. Les travaux débuteront en 2026.



Projet d'infrastructure sociale **IMC à Tournai** : une convention a été signée avec le Centre Hospitalier de Wallonie Picarde en vue de l'acquisition par Inclusio fin 2026 de cet immeuble hospitalier, en vue de sa reconversion en unité d'infrastructure sociale.

Information réglementée



Acquisition de logements à loyer abordable : immeuble **Coron** à **Quaregnon** : Inclusio a signé en octobre 2025 un compromis pour l'acquisition d'un immeuble de **11 logements** donnés en gestion à l'Agence Immobilière Sociale Des Rivières. L'acte de vente sera signé en décembre 2025.

2.3. Rendement immobilier et taux d'occupation

Le rendement immobilier brut du portefeuille en exploitation (calculé sur base de la juste valeur) s'élève à **4,6 %** au 30 septembre 2025.

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier en exploitation au 30 septembre 2025 se maintient à un niveau très élevé : **99,2%**. Seuls quelques emplacements de parking et une surface commerciale sont inoccupés au 30 septembre 2025.



Immeuble Melkerij à Lochristi

Information réglementée

3. Résultats financiers

3.1. Compte de résultats consolidé

En €	30/09/2025	30/09/2024
I Revenus locatifs	12.637.553	11.216.464
III Charges relatives à la location	6.502	14.378
RESULTAT LOCATIF NET	12.644.055	11.230.842
IV Récupération de charges immobilières	150	990
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	38.545	176.328
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-503.301	-671.616
RESULTAT IMMOBILIER	12.179.449	10.736.544
IX Frais techniques	-231.940	-198.298
X Frais commerciaux	-43.385	-49.310
XI Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.219	-2.987
XII Frais de gestion immobilière	-504.355	-408.845
CHARGES IMMOBILIERES	-780.899	-659.441
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11.398.550	10.077.103
XIV Frais généraux de la société	-1.925.305	-1.743.899
XV Autres revenus et charges d'exploitation	-48.678	-48.230
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	9.424.567	8.284.974
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	329.515	0
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.903.685	10.117.105
XIX Autres résultats sur portefeuille	0	-7.783
RESULTAT D'EXPLOITATION	12.657.767	18.394.296
XX Revenus financiers	140.093	126.941
XXI Charges d'intérêts nettes	-2.967.559	-2.891.864
XXII Autres charges financières	-41.058	-5.114
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-226.071	-1.900.422
RESULTAT FINANCIER	-3.094.596	-4.670.458
XXIV Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	72.185	73.301
RESULTAT AVANT IMPOTS	9.635.356	13.797.138
XXV Impôts des sociétés	-88.461	-102.518
XXVI Exit Tax	28.219	11.984
IMPOTS	-60.242	-90.534
RESULTAT NET	9.575.114	13.706.605
Nombre moyen d'actions ayant jouissance	7.619.862	7.418.789
Résultat net par action	1,26	1,85
Résultat distribuable total	6.558.173	5.500.097
Résultat distribuable par action	0,86	0,74

Information réglementée

3.2. Commentaires sur le compte de résultats consolidé

Résultat locatif net

Le résultat locatif net des trois premiers trimestres a progressé de 11,2 M€ en 2024 à 12,6 M€ en 2025 (+12,7%). Cette augmentation significative est la conséquence de la mise en exploitation de plusieurs projets de développement au cours de l'année 2024, et des acquisitions réalisées en cours d'année 2024.

Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 12,2 M€ au 30 septembre 2025 (contre 10,7 M€ au 30 septembre 2024). En application de la norme IFRIC 21, les précomptes immobiliers ainsi que la taxe d'abonnement sur les OPC sont comptabilisés, pour l'année entière, au 1^{er} janvier. Ceci impacte donc de manière négative les résultats des trois premiers trimestres.

Charges immobilières

Les frais techniques s'élèvent à 232 k€ et comprennent les frais de réparation et d'entretien ainsi que les primes d'assurance à charge du propriétaire.

Les frais commerciaux s'élèvent à 43 k€ et comprennent les frais de commercialisation et les frais juridiques liés aux litiges locatifs.

Les frais de gestion immobilière s'élèvent à 504 k€ et comprennent les honoraires payés aux Agences Immobilières Sociales bruxelloises sur certains mandats de gestion et aux prestataires externes (syndics dans les copropriétés), et les charges internes de gestion d'immeubles (département Property Management en charge du suivi des immeubles en exploitation).

Globalement, les charges immobilières s'élèvent à 781 k€.

Résultat d'exploitation des immeubles

Le résultat d'exploitation des immeubles progresse de 10,1 M€ à fin septembre 2024 à 11,4 M€ à fin septembre 2025 (+13,1 %).

Frais généraux

Les frais généraux augmentent de 10,4% (1,93 M€ pour les trois premiers trimestres 2025 à comparer à 1,74 M€ pour les trois premiers trimestres 2024).

Ces frais généraux peuvent être subdivisés en 4 postes distincts :

- Frais liés aux salariés et à la direction effective : 1.049 k€ ;
- Coûts liés à la location des bureaux et aux équipements informatiques : 196 k€ ;
- Frais liés aux prestations externes (expert immobilier, commissaire, consultants,...) : 129 k€ ;
- Frais corporate comme la rémunération des administrateurs, les frais de communication, les frais liés à la cotation et au régime SIR (taxe d'abonnement, FSMA, Euronext, Euroclear, Liquidity Provider,...) : 550 k€.

Information réglementée

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 9,4 M€ au 30 septembre 2025, à comparer à 8,3 M€ au 30 septembre 2024 (+13,8%).

Vente d'immeubles de placement

Le prix de vente net des frais des immeubles de placement s'est élevé à 5,9 M€. Déduction faite de la dernière juste valeur de ces biens, le résultat de ces ventes fait apparaître un résultat positif de 330 k€.

Variation de la juste valeur

La variation de la juste valeur des immeubles de placement pour les trois premiers trimestres fait apparaître une plus-value latente de 2,9 M€.

Résultat financier

Le résultat financier des trois premiers trimestres 2025 s'élève à -3.1 M€.

Les revenus financiers (+140 k€) proviennent principalement du leasing de l'Ecole Active.

Les charges d'intérêt nettes ont marginalement progressé de 2,9 M€ (trois premiers trimestres 2024) à 3,0 M€ (+2,6 %). Le coût moyen de la dette, hors commissions de non-utilisation sur les lignes négociées pour financer la poursuite de la croissance, est de 2,73% sur les trois premiers trimestres 2025.

Le ratio de couverture des taux sur les crédits prélevés est quant à lui de 76,7%.

Une diminution de 0,2 M€ a été enregistrée au cours des trois premiers trimestres sur la juste valeur des instruments de couverture.

Impôts

Les impôts (-88 k€) sont constitués de l'impôt des sociétés supporté par les filiales d'Inclusio ainsi que l'impôt des sociétés sur les dépenses non admises d'Inclusio.

Résultat Net

Le résultat net s'élève à 9,6 M€ comparé à 13,7 M€ aux trois premiers trimestres 2024. Compte tenu du nombre moyen pondéré de 7.619.862 actions, le résultat net s'établit à 1,26 €/action pour les trois premiers trimestres de 2025.

Résultat distribuable

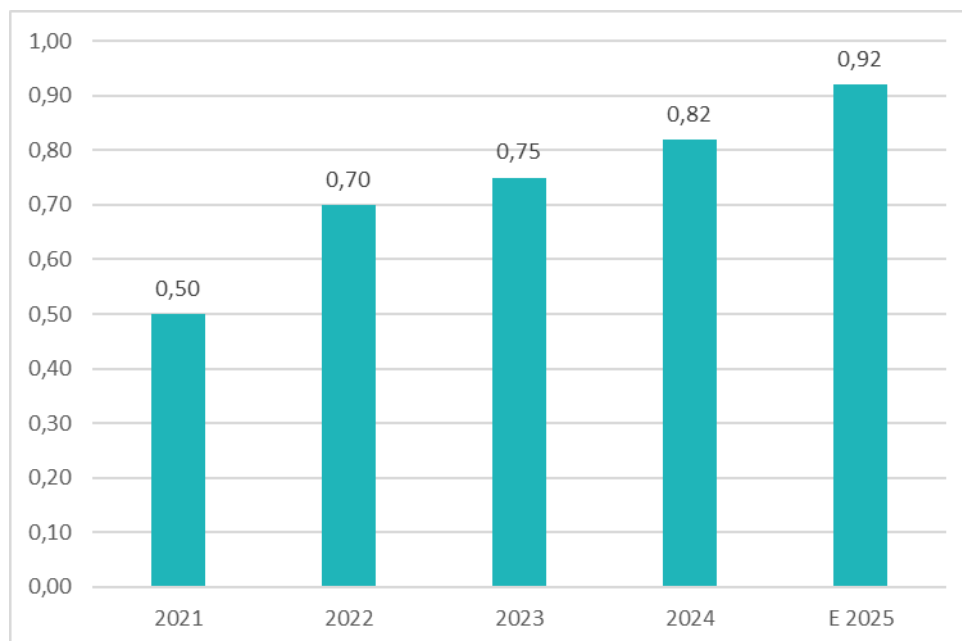
Le résultat distribuable total et par action **augmente significativement**, passant de 5,50 M€ (= 0,74 €/action) pour les trois premiers trimestres de 2024 à 6,56 M€ (= **0,86 €/action**) pour les trois premiers trimestres de 2025 (**+16,1%**).

Information réglementée

Dividende

Le conseil d'administration prévoit un résultat distribuable de 1,15 €/action pour l'exercice 2025, et confirme sa prévision d'un **dividende brut de 0,92 €/action pour l'exercice 2025**.

Inclusio a distribué un dividende dès la première année après son introduction en bourse, et ce dividende a depuis augmenté chaque année, et ce malgré les différentes crises vécues en Belgique depuis 2020 (pandémie de Covid-19, crise énergétique, guerre en Ukraine, absence prolongée de gouvernement régional bruxellois). Ceci confirme la robustesse du modèle économique d'Inclusio.



Evolution du dividende brut par action [€/action]

Information réglementée

3.3. Bilan consolidé

En €	30/09/2025	31/12/2024
I Actifs non courants	383.663.910	387.393.296
I C Immeubles de placement	372.010.762	375.098.854
a. Immeubles disponibles à la location	355.096.718	359.700.160
b. Projet de développement	16.914.044	15.398.694
I D Autres immobilisations corporelles	196.072	279.521
I E Actifs financiers non courants	2.036.420	2.666.450
I F Créances de location financement	8.295.610	8.295.610
I I Participation dans des co-entreprise	1.125.046	1.052.861
II Actifs courants	10.382.285	785.666
II A Actifs détenus en vue de la vente	9.461.035	
II D Créances commerciales	76.404	56.818
II E Créances fiscales et autres actifs courants	334.255	204.165
II F Trésorerie et équivalents de trésorerie	228.853	259.725
II G Comptes de régularisation	281.739	264.957
TOTAL ACTIF	394.046.195	388.178.963
CAPITAUX PROPRES	233.445.915	227.110.555
A Capital	145.745.286	142.916.788
B Primes d'émission	8.750.150	8.750.150
C Réserves	69.375.365	55.981.075
D Résultat net de l'exercice	9.575.114	19.462.542
PASSIF	160.600.280	161.068.408
I Passifs non courants	144.503.136	144.174.270
I B Dettes financières non courantes	143.300.000	142.550.000
I C Autres passifs financiers non courants	1.203.136	1.624.270
II Passifs courants	16.097.144	16.894.138
II B Dettes financières courantes	12.841.629	12.854.315
II D Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.049.787	3.906.491
II F Comptes de régularisation	205.729	133.333
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	394.046.195	388.178.963
Nombre d'actions en fin de période	7.630.286	7.428.347
Nombre d'actions en auto contrôle	13.359	9.201
Valeur de l'actif net par action	30,65	30,61
Taux d'endettement (AR-SIR) ¹	40,64%	41,36%

¹ Ce taux d'endettement est calculé conformément à l'AR SIR

Information réglementée

3.4. Commentaires sur le bilan consolidé

Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est passée de 375 M€ au 31 décembre 2024 à **372 M€** au 30 septembre 2025 (355 M€ d'immeubles en exploitation + 17 M€ de projets en développement), soit une diminution de 0,8 %. Cette diminution provient du reclassement de 15 M€ vers les actifs détenus en vue de la vente, dont il reste 9,5 M€ encore au 30 septembre 2025. Dans le cadre de la gestion proactive de son portefeuille immobilier, Inclusio a mis en vente d'une part des actifs non stratégiques (commerces dans des copropriétés) et d'autre part des immeubles de logement pour lesquels les investissements nécessaires pour l'amélioration de la performance énergétique sont excessivement chers (et ne bénéficient pas ou plus de primes à la rénovation).

Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants représentent la juste valeur des instruments financiers de couverture permettant d'échanger le taux d'intérêt flottant par un taux fixe et ainsi couvrir le risque d'évolution à la hausse des taux d'intérêt sur nos crédits bancaires à taux flottant.

Créances de location-financement

La créance de location financement (8,3 M€) concerne le bail emphytéotique (99 ans) du terrain de l'Ecole Active.

Participation dans des entreprises associées et des coentreprises

Inclusio détient au 30 septembre 2025 une seule participation mise en équivalence : la société ***Inclusio Ostbelgien***, qui est propriétaire de biens immobiliers dans les communes germanophones de Belgique. Inclusio détient 51% de cette société. Le reste est détenu par la holding familiale *Nomainvest* et par la société de participation de la Communauté germanophone *Proma*.

Le total de l'actif consolidé s'élève à **394 M€** (+1,5 % par rapport au 31 décembre 2024).

Capitaux propres

Au 30 septembre 2025 les capitaux propres s'élevaient à **233 M€**, en augmentation de 2,8 % par rapport au 31 décembre 2024. Cette augmentation provient d'une part de l'augmentation de capital réalisée en juin 2025 (dividende optionnel) et d'autre part de l'intégration du résultat net des trois premiers trimestres de l'année 2025.

Le nombre total d'actions émises est supérieur à celui au 31 décembre 2024 (201.939 nouvelles actions émises avec le dividende optionnel). Le total des titres émis est de **7.630.286 actions**.

Fin 2022, Inclusio a mis en place un contrat de Liquidity Provider avec Kepler Cheuvreux. Le rachat d'actions propres organisé dans le cadre de ce contrat est comptabilisé en diminution des fonds propres de la société et représente, à l'issue du troisième trimestre 2025, un total de 13.359 actions détenues en auto-contrôle. En conséquence, le nombre total d'actions pris en compte pour le calcul de la valeur de l'actif net s'élève à 7.616.927.

La valeur nette par action s'élève à **30,65 €** contre 30,61 € au 31 décembre 2024.

Information réglementée

Passifs

Les passifs non courants sont composés majoritairement des dettes bancaires à plus d'un an pour 143 M€. Le solde (1,2 M€) représente d'une part la juste valeur négative des instruments de couverture et d'autre part la dette liée au droit d'usage des bureaux loués par Inclusio.

Les passifs courants sont composés de dettes financières courantes liées à un crédit venant à échéance fin 2025 pour 12,5 M€, de garanties locatives pour 155 k€ et de diverses dettes financières à concurrence de 186 k€.

Les dettes commerciales et autres dettes courantes représentent 3,0 M€ et se composent de dettes d'exit tax à concurrence de 122 k€, de dettes fournisseurs (principalement sur les états d'avancement des chantiers) pour 1,5 M€, de dettes locataires (loyers payés d'avance) pour 336 k€ et d'impôts, rémunérations et charges sociales à concurrence de 1,1 M€ (principalement des précomptes immobiliers à charge de la société).

L'endettement selon l'AR-SIR s'élève à 159,4 M€ au 30 septembre 2025, représentant un **taux d'endettement de 40,6 %** (il était de 41,4 % au 31 décembre 2024).

Inclusio dispose d'une capacité d'endettement complémentaire d'environ 73 M€ avant d'atteindre un taux d'endettement de 50 %.

Crédits bancaires

Inclusio dispose d'un total de **187,5 M€** de lignes de crédit signées auprès de **6 banques**. La capacité de tirage restante à fin septembre 2025 s'élève à **31,7 M€**. Tenant compte des lignes de crédit à taux fixe et des instruments de couverture négociés, le coût moyen global de la dette sur les trois premiers trimestres 2025, hors commissions de réservation sur les montants non utilisés des lignes de crédit, est de **2,73 %**.

3.5. Audit des comptes

Les présents comptes n'ont pas été audités par le commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Ben Vandeweyer, réviseur agréé.

Information réglementée

4. Perspectives pour 2025 et 2026

L'offre et la demande sur le marché résidentiel locatif en Belgique sont de plus en plus déséquilibrées, ce qui entraîne une augmentation des loyers sur le marché plus rapide que l'inflation. Ceci garantit à Inclusio un taux d'occupation élevé et la prolongation des contrats de location qui arriveront à échéance dans les mois ou années à venir. Inclusio table pour l'exercice 2025 sur des revenus locatifs de 16,8 M€ (+10% par rapport à 2024), et d'environ 17,0 M€ en 2026.

Inclusio analyse de nombreux dossiers d'investissements, en particulier de reconversion d'immeubles existants (maisons de repos, bureaux), et plusieurs acquisitions sont envisagées en 2026.

5. Calendrier financier

Sujet	Date
Publication des résultats annuels 2025	26 février 2026
Publication du rapport annuel 2025	17 avril 2026
Publication des résultats au 31 mars 2026	18 mai 2026
Assemblée générale ordinaire	20 mai 2026
Publication des résultats au 30 juin 2026	27 août 2026
Publication des résultats au 30 septembre 2026	26 novembre 2026
Publication des résultats annuels 2026	25 février 2027
Publication du rapport annuel 2026	16 avril 2027
Publication des résultats au 31 mars 2027	13 mai 2027
Assemblée générale ordinaire	19 mai 2027
Publication des résultats au 30 juin 2027	26 août 2027
Publication des résultats au 30 septembre 2027	25 novembre 2027

6. Evènements après la clôture du 30 septembre 2025

Aucun événement significatif ne s'est produit depuis le 30 septembre 2025.

Information réglementée

Annexe : Indicateurs EPRA

Indicateurs	Définitions	30/09/2025	31/12/2024
EPRA LTV	EPRA Loan to Value Cet indicateur relate le montant de la dette sur la juste valeur des immeubles.	41,83%	41,73%
EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value Cet indicateur suppose que la société n'effectue aucune vente de ses actifs et reflète la valeur qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise en fonction de sa structure actuelle.	35,81	35,81
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets Cet indicateur suppose que la société effectue des opérations d'achat et de vente d'actifs entraînant ainsi des impôts différés.	30,54	30,47
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value Cet indicateur représente la valeur des actions dans un scénario de cession de l'ensemble des actifs entraînant le règlement d'impôts différés et le remboursement des dettes et des instruments financiers.	30,65	30,61
EPRA NIY	EPRA Net Initial Yield Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	3,85%	3,80%
EPRA 'topped-up' NIY	EPRA Net Initial Yield 'topped-up' Cette mesure intègre un ajustement complémentaire sur l'EPRA NIY pour tenir compte de la fin des gratuités concédées.	3,85%	3,80%
EPRA Vacancy Rate	Cette mesure donne le ratio de la Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.	0,81%	0,96%
Indicateurs	Définitions	30/09/2025	30/09/2024
EPRA Cost Ratios (included)	Le ratio de coût (incluant les coûts directs de vacances) rapporte l'ensemble des coûts opérationnels et immobiliers sur les revenus locatifs bruts.	25,03%	25,70%
EPRA Cost Ratios (excluded)	Le ratio de coût (excluant les coûts directs de vacances) rapporte l'ensemble des coûts opérationnels et immobiliers sur les revenus locatifs bruts.	25,03%	25,70%
EPRA Earnings	Résultat par action provenant des activités opérationnelles	0,90	0,73

Information réglementée

À propos d'Inclusio

Inclusio est une **société à impact** spécialisée en **immobilier à caractère social** en **Belgique**.

Depuis sa création, sa mission est claire : mettre l'immobilier au service de la cohésion sociale et de l'inclusion de populations fragilisées. Le modèle d'Inclusio repose sur le **juste équilibre entre rendement financier et impact (social et environnemental)**.

Inclusio a le statut de **SIRP** (Société Immobilière Réglementée Publique) de droit belge et est active dans **3 secteurs** (chiffres au 30 septembre 2025) :

- Le **logement à loyer abordable** (1.353 unités ; 3.754 personnes hébergées) : chambres d'étudiants, appartements, maisons
- L'**hébergement et l'accueil de personnes porteuses de handicap** (155 unités ; 182 personnes hébergées) : centres d'hébergement et centres de jour
- L'**infrastructure sociale** (13 unités ; 1.623 personnes hébergées) : centres d'accueil pour demandeurs de protection internationale, personnes en situation de sans-abrisme, enfants placés par le juge, hébergement d'urgence pour femmes, école, crèche, bureaux pour ASBL
- Total : 1.521 unités ; **5.559 personnes hébergées**

Chiffres clés au **30 septembre 2025** :

- Juste valeur du portefeuille immobilier en exploitation : **355 M€**
- Taux d'endettement : **40,6%**
- Valeur intrinsèque : **30,65 €/action**

Inclusio est cotée sur Euronext Brussels sous la dénomination « INCLU » depuis 2020, et est à ce titre soumise aux réglementations et au contrôle de la FSMA (Autorité des services et marchés financiers).

Pour plus d'information, veuillez contacter :

Lionel VAN RILLAER
Chief Executive Officer
lionel.vanrillaer@inclusio.be

Jean-Luc COLSON
Chief Financial Officer
jean-luc.colson@inclusio.be

Benoit DESUTTER
Chief Investment Officer
benoit.desutter@inclusio.be

