

Résultats annuels 2025

Progression de l'impact social et augmentation significative du dividende

*Inclusio est le partenaire de référence des organismes publics belges pour
l'immobilier résidentiel et les infrastructures sociales*

Résumé

- **Progression de l'impact social : 5.756 personnes hébergées**
(5.546 au 31 décembre 2024 = +4%)
- **Poursuite de la croissance du portefeuille immobilier en exploitation :**
 - **2 acquisitions** : 48 logements
 - **1 réception provisoire** : 23 logements + 1 équipement collectif
- **5 projets en développement** (129 logements + 1 infrastructure sociale)
- **Vente d'actifs pour un total brut de 8,3 M€, à un prix de vente net en moyenne 4,5% plus élevé que la juste valeur**
- **Juste valeur du portefeuille immobilier en exploitation : 368 M€ (+2%)**
- **Revenus locatifs : 16,8 M€ (+10%)**
- **Durée résiduelle moyenne des baux : 11,9 ans**
- **Taux d'occupation : 99,24%**
- **Résultat distribuable : 8,7 M€ (+15,5%)**
- **Taux d'endettement : 41,3%**
- **NAV : 31,43 €/action (+2,7%)**
- Proposition de distribution d'un **dividende brut de 0,92 €/action (+12,2%)**

Information réglementée

Lionel VAN RILLAER, CEO : « L'année 2025 a été excellente pour Inclusio : un impact social significatif combiné à une rentabilité financière raisonnable. La demande en immobilier à caractère social est énorme, aussi bien pour les logements à loyer abordable que pour l'hébergement pour personnes en situation de handicap, les centres d'accueil, l'hébergement d'urgence. Notre équipe est prête à poursuivre la croissance en 2026. »



Jean-Luc COLSON, CFO : « Le modèle économique d'Inclusio est très robuste, et les chiffres parlent d'eux-mêmes : les résultats progressent continuellement, le dividende augmente chaque année, et cela malgré les différentes crises de ces dernières années. Grâce à ces beaux résultats, nous conservons la confiance de nos actionnaires et de nos banques, et nous voyons l'avenir avec beaucoup de sérénité. »



Benoit DESUTTER, CIO : « Durant l'année 2025, nous avons réalisé 3 acquisitions (1 en Flandre d'un immeuble à reconvertir et 2 en Wallonie d'immeubles en exploitation), avec toujours le même objectif : trouver le bon équilibre entre impact positif pour la société et rendement financier raisonnable et stable pour les actionnaires. »



Table des matières

1. Impact.....	4
1.1. Impact social	4
1.2. Impact environnemental.....	4
1.3. Fonds social Inclusio.....	5
2. Engagement ESG.....	7
3. Evolution de paramètres financiers de référence	8
4. Portefeuille immobilier.....	9
4.1. Immeubles de placement en location.....	9
4.2. Projets de développement.....	12
4.3. Rendement immobilier et taux d'occupation	14
5. Résultats financiers	15
5.1. Compte de résultats consolidé.....	15
5.2. Commentaires sur le compte de résultats consolidés	16
5.3. Bilan consolidé	19
5.4. Commentaires sur le bilan consolidé	20
5.5. Attestation du commissaire	21
6. Perspectives pour 2026	22
7. Calendrier financier	22
8. Evènements après la clôture du 31 décembre 2025.....	22

Information réglementée

1. Impact

1.1. Impact social

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

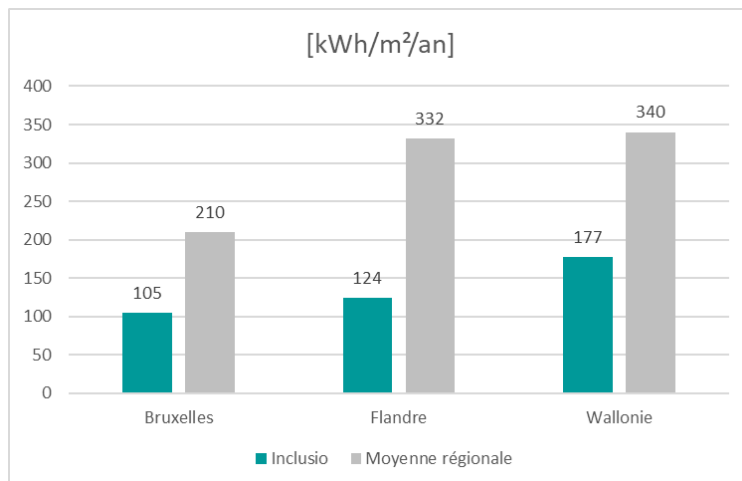
Au 31 décembre 2025, le portefeuille en exploitation compte 1.396 unités de logement à loyer abordable, 155 unités pour personnes en situation de handicap et 13 unités d'infrastructure sociale. Le nombre de personnes hébergées a une fois de plus augmenté durant l'année 2025, et est estimé à **5.756 personnes**.



1.2. Impact environnemental

Inclusio améliore en continu la performance énergétique de son portefeuille immobilier : via l'acquisition d'immeubles neufs, via des travaux (isolation, remplacement des menuiseries extérieures, remplacement de chaudières, installations photovoltaïques) dans le portefeuille existant, et enfin via la vente d'immeubles ayant une performance énergétique difficile à améliorer.

Sur base des certificats de performance énergétique des unités résidentielles, la consommation moyenne d'énergie primaire des logements du portefeuille en exploitation est nettement plus faible que celle des moyennes régionales :



Information réglementée

1.3. Fonds social Inclusio

Tout comme en 2022, 2023 et 2024, Inclusio a alloué en 2025 un budget de **50.000 €** à son fonds social. Un appel à projets a été lancé auprès de ses locataires en 2025 et 15 projets ont été sélectionnés et bénéficieront d'un soutien financier d'Inclusio. Ceci permet à nos locataires de réaliser des projets qui augmentent le bien-être des occupants de nos immeubles (cohésion sociale, infrastructure, aménagements de jardins, etc.).

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 Immobilières Sociale SoHab** – Vander Bruggen (Anderlecht)
Achat de mobilier pour le jardin et des 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



Information réglementée

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

Information réglementée

2. Engagement ESG

L'année 2025 a marqué une étape clé dans la trajectoire ESG d'Inclusio, avec le déploiement opérationnel et ambitieux de notre feuille de route. Après une phase de structuration, notre démarche est désormais pleinement entrée dans une logique d'exécution, portée par des actions concrètes et mesurables. Notre engagement s'articule autour de trois piliers fondamentaux.

a. Croissance de l'impact social

L'année 2025 a vu le nombre de personnes hébergées au sein de notre parc augmenter de 4%, illustrant notre contribution directe à la lutte contre la précarité et à la réponse à la crise du logement. Afin de soutenir cet impact au plus près des réalités de terrain, Inclusio a alloué 50 000 € au Fonds Social Inclusio, permettant de financer des projets de vie, d'autonomie et de cohésion sociale portés par nos locataires.

b. Performance énergétique et trajectoire de décarbonation

Au-delà des investissements continus réalisés dans l'amélioration de l'efficacité énergétique de nos bâtiments, notamment en matière d'isolation, de déploiement d'installations photovoltaïques et de modernisation des systèmes de chauffage, Inclusio a franchi un cap structurant en 2025 sur le plan analytique. Nous avons en effet réalisé notre premier bilan carbone complet, couvrant les Scopes 1, 2 et 3, sur les exercices 2023 à 2025.

Par ailleurs, dans une logique de réduction immédiate de notre empreinte environnementale, l'ensemble des contrats d'énergie sous le contrôle d'Inclusio est désormais couvert par des contrats d'électricité verte, garantissant une production issue de sources renouvelables.

c. Transparence, gouvernance et finance durable

L'exercice 2025 a marqué une étape clé dans la maturité de notre modèle ESG, à travers trois accomplissements majeurs :

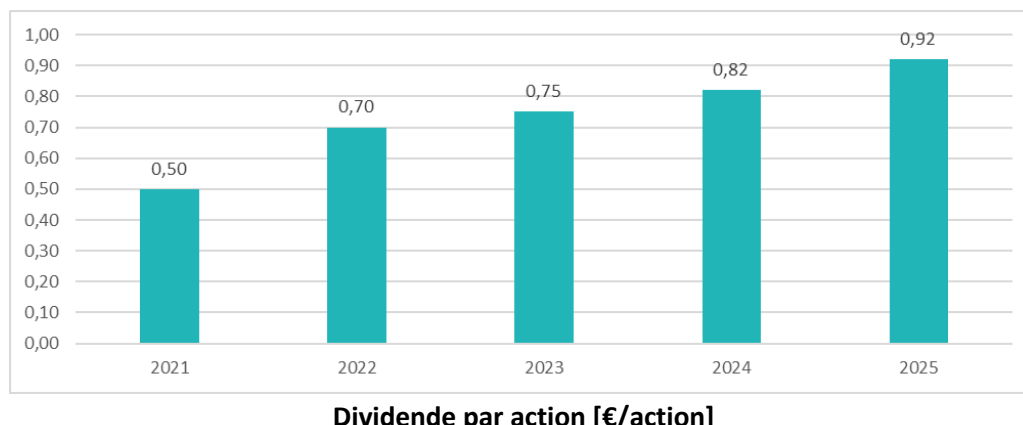
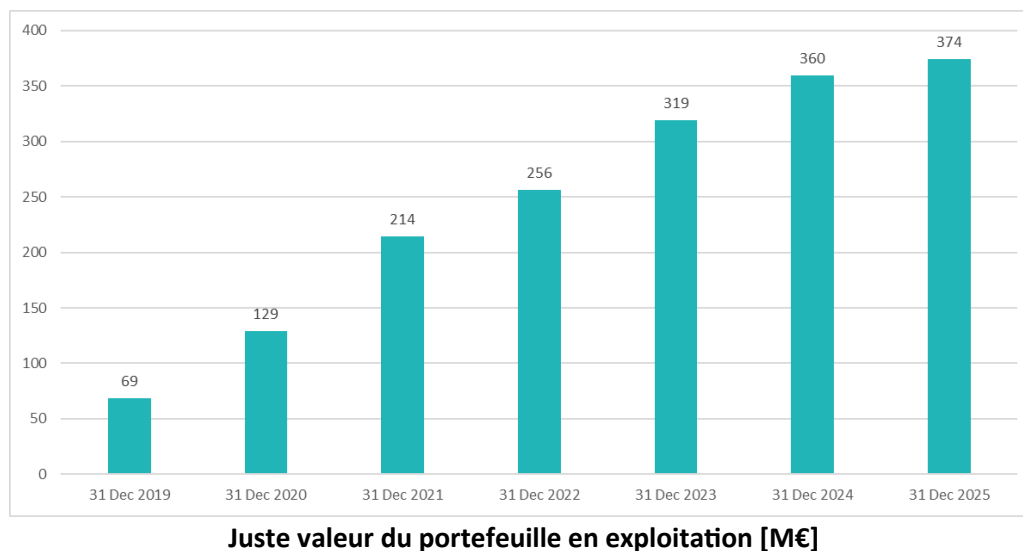
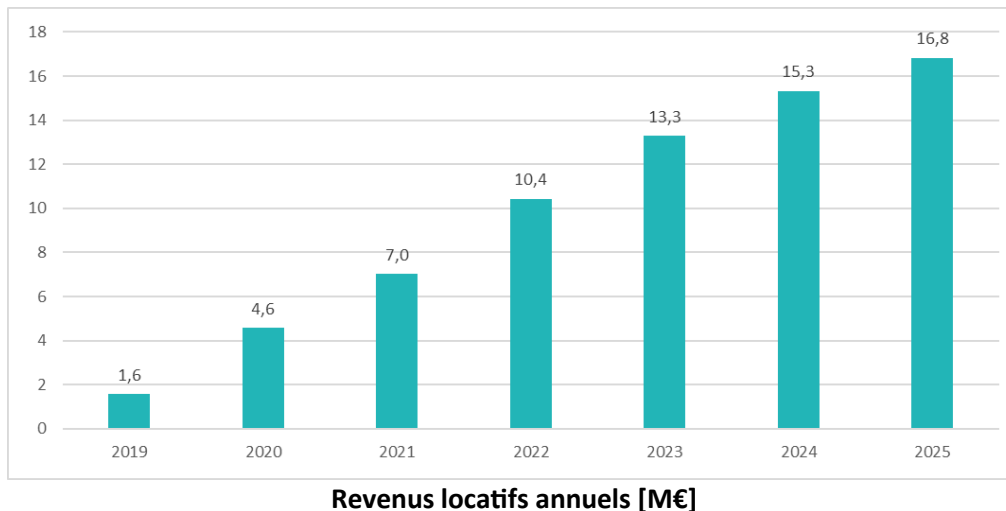
- **Reporting volontaire et directive Omnibus** : bien que les évolutions législatives européennes à venir (directive Omnibus) soient susceptibles de nous exonérer des obligations de la CSRD, Inclusio a fait le choix de maintenir un haut niveau de transparence volontaire, aligné sur les meilleurs standards du marché et les attentes de ses parties prenantes.
- **Reconnaissance EPRA** : la rigueur et la qualité de notre reporting extra-financier ont été doublement reconnues par l'EPRA, avec l'obtention d'une médaille de bronze des Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR), ainsi que du prix « Most Improved », récompensant la meilleure progression en matière de reporting de durabilité.
- **Innovation financière** : la signature d'un crédit Sustainability-Linked Loan (SLL) avec la Caisse d'Épargne Belgium permet de corréliser directement notre coût de financement à l'atteinte d'objectifs ESG concrets, ancrant durablement la durabilité au cœur de notre stratégie financière et de notre gouvernance.

Dans le prolongement de cette dynamique, Inclusio a également renforcé ses investissements dans le développement des compétences de ses équipes, avec une augmentation significative du nombre de formations suivies en 2025. Ces formations, définies notamment dans le cadre des entretiens d'évaluation, visent à soutenir l'évolution professionnelle des collaborateurs et à renforcer l'expertise interne nécessaire à la mise en œuvre durable de notre stratégie ESG.

Information réglementée

3. Evolution de paramètres financiers de référence

Les indices de performance clés financiers évoluent positivement depuis plusieurs années :



Dividende par action [€/action]
(pour 2025 : sous réserve de l'approbation par l'AGO du 20 mai 2026)

Information réglementée

4. Portefeuille immobilier

4.1. Immeubles de placement en location

Les faits marquant durant l'exercice 2025 ont été les suivants :

4.1.1. Logements à loyer abordable



01/06/2025 – Mise en exploitation de l'immeuble **Melkerij** à **Lochristi**, comprenant 27 logements à loyer abordable loués à la Woonmaatschappij Woonpijler pour une durée de 18 ans.



17/12/2025 – Acquisition de l'immeuble **Coron** à **Quaregnon**, comprenant 11 logements à loyer abordable loués à des particuliers.

Information réglementée



19/12/2025 – Acquisition de 100% des actions de la *SRL Au Joli Bois*, propriétaire de l'immeuble **Berotte** à **Saint-Georges-sur-Meuse**, comprenant 37 logements à loyer abordable loués à l'*Agence Immobilière Sociale du Pays de Huy* pour une durée de 18 ans.

Dates diverses – Vente d'actifs immobiliers non stratégiques (7 commerces dans des copropriétés) et de logements dont le coût de rénovation énergétique aurait été prohibitif (5 appartements et 1 immeuble avec 36 logements pour étudiants à Bruxelles, 3 maisons unifamiliales à Tournai), pour un prix de vente total de **8.257.500 €**. La valeur nette de vente (prix de vente moins frais de notaires et d'agents immobiliers) était en moyenne **4,5%** plus élevée que la juste valeur.

Le segment des logements à loyer abordable compte **1.396 unités de logement** (hébergeant **3.881 personnes**) et 12 unités commerciales accessoires.

Information réglementée

4.1.2. Hébergement et accueil de personnes en situation de handicap

Le segment de l'hébergement et l'accueil de personnes en situation de handicap compte **151 unités de logement** (hébergeant **182 personnes**) et **4 centres de jour**.



4.1.3. Infrastructure sociale

Le segment de l'infrastructure sociale compte **13 unités locatives**, dont la très grande majorité a une fonction résidentielle (hébergeant **1.693 personnes**).



Information réglementée

4.2. Projets de développement

Cinq projets sont en développement au 31/12/2025, pour une valeur d'investissement totale estimée à 41,1 M€, dont 20,9 M€ ont déjà été décaissés.



Projet de logements à loyer abordable **Vander Bruggen à Anderlecht** : les travaux ont été réceptionnés en janvier 2026, et les locataires ont emménagé en février 2026. Ce projet a été développé en interne, en collaboration avec l'Agence Immobilière Sociale SoHab. Il consiste en la reconversion d'un ancien site industriel **en 23 logements** dont une majorité d'appartements cinq chambres, un rez-de-chaussée d'équipement collectif, 1 crèche et 1 bureau pour l'Agence Immobilière Sociale.

Information réglementée

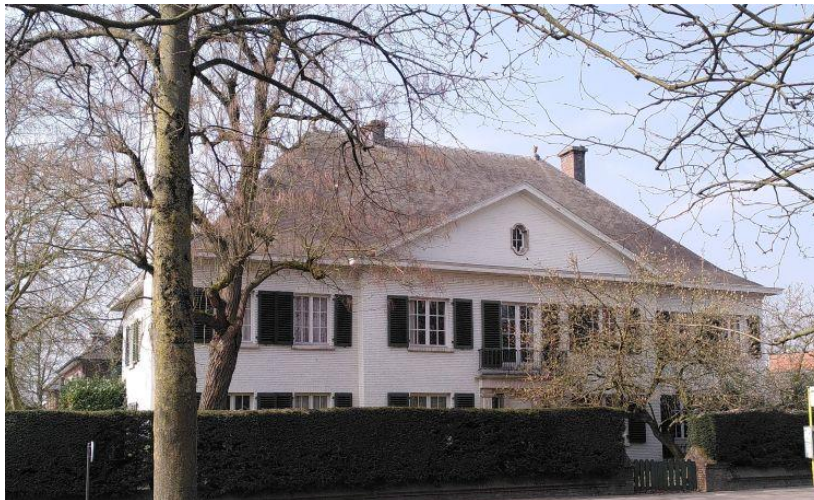


Projet de logements à loyer abordable **Bonnemaison 16-22 à Tournai** : les travaux ont démarré en septembre 2024. Ce projet consiste en la reconversion d'un ancien immeuble du CPAS et la construction d'un nouvel immeuble, pour un total de **73 logements**.



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, et les travaux ont démarré en novembre 2025. Ce projet 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.

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 en vue de l'acquisition par Inclusio fin 2026 de cet immeuble hospitalier, en vue de sa reconversion en unité d'infrastructure sociale.

4.3. Rendement immobilier et taux d'occupation

Le rendement immobilier brut du portefeuille en exploitation (calculé sur base de la juste valeur) s'élève à **4,54 %** au 31 décembre 2025 (4,55% au 31 décembre 2024).

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier en exploitation au 31 décembre 2025 se maintient à un niveau très élevé : **99,24%**. Seuls quelques emplacements de parking et une surface commerciale sont inoccupés fin 2025.

Information réglementée

5. Résultats financiers

5.1. Compte de résultats consolidé

En €	31/12/2025	31/12/2024
I Revenus locatifs	16.831.491	15.329.982
III Charges relatives à la location	10.557	22.960
RESULTAT LOCATIF NET	16.842.048	15.352.942
IV Récupération de charges immobilières	9.551	990
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	51.589	237.913
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-550.134	-780.287
RESULTAT IMMOBILIER	16.353.055	14.811.559
IX Frais techniques	-410.786	-339.447
X Frais commerciaux	-67.247	-44.073
XI Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.313	-3.941
XII Frais de gestion immobilière	-655.660	-544.953
CHARGES IMMOBILIERES	-1.135.006	-932.414
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	15.218.049	13.879.144
XIV Frais généraux de la société	-2.628.269	-2.401.699
XV Autres revenus et charges d'exploitation	-48.907	-47.790
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.540.874	11.429.655
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	410.274	2.500
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.226.449	13.980.850
XIX Autre résultat sur portefeuille	6.567	-12.873
RESULTAT D'EXPLOITATION	19.184.163	25.400.132
XX Revenus financiers	202.128	165.852
XXI Charges d'intérêts nettes	-3.931.906	-3.949.190
XXII Autres charges financières	-96.409	-50.374
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	87.525	-2.052.260
RESULTAT FINANCIER	-3.738.662	-5.885.971
XXIV Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	61.870	103.439
RESULTAT AVANT IMPOT	15.507.371	19.617.601
XXV Impôts des sociétés	-115.961	-166.327
XXVI Exit Tax	28.219	11.268
IMPOTS	-87.742	-155.059
RESULTAT NET	15.419.629	19.462.542
Nombre moyen d'actions ayant jouissance	7.618.743	7.419.107
Résultat net par action	2,02	2,62
Résultat distribuable total	8.704.226	7.537.629
Résultat distribuable par action	1,14	1,02

Information réglementée

5.2. Commentaires sur le compte de résultats consolidés

Résultat locatif net

Le résultat locatif net a progressé de 15,4 M€ en 2024 à **16,8 M€** en 2025, et ce nonobstant les ventes opérées, soit une progression de **9,7%**. Cette augmentation est la conséquence de la mise en exploitation de plusieurs projets de développement et de l'indexation des loyers. Inclusio a indexé tous ses loyers conformément aux contrats de location et mandats de gestion.

L'évolution des loyers « Like for like » entre les exercices 2024 et 2025 est de +3,3% (+4,2% entre les exercices 2023 et 2024).

Résultat immobilier

Après prise en charge et refacturation éventuelle des charges locatives et des précomptes immobiliers et taxes, le résultat immobilier s'élève à **16,4 M€** comparé à 14,8 M€ l'année précédente (**+10,4%**).

Charges immobilières et résultat d'exploitation des immeubles

Les frais techniques s'élèvent à 411 k€ (+21% par rapport à 2024) et comprennent les frais de réparation et d'entretien ainsi que les primes d'assurance à charge du propriétaire.

Les frais commerciaux englobent les frais de commercialisation et les frais juridiques liés aux litiges locatifs. Ils représentent un montant de 67 k€.

Les frais de gestion immobilière d'un montant de 656 k€ comprennent les honoraires payés aux Agences Immobilières Sociales bruxelloises sur certains mandats de gestion et aux prestataires externes (syndics dans les copropriétés) et ce pour un montant total de 101 k€. Ils comprennent également les charges internes de gestion d'immeubles (département Property Management en charge du suivi des immeubles en exploitation) et ce pour un montant de 555 k€.

Globalement, les charges immobilières s'élèvent à 1,1 M€ (932 k€ en 2024).

Il en résulte un **résultat d'exploitation des immeubles de 15,2 M€** comparé à 13,9 M€ en 2024, soit une augmentation de **+9,6 %**.

Frais généraux

Les frais généraux progressent de 9,4 % pour s'établir à 2,6 M€.

Ces frais généraux peuvent être subdivisés en 4 postes distincts :

- les frais liés aux salariés et à la direction effective pour 1,46 M€ (1,30 M€ en 2024) ;
- les coûts liés à la location des bureaux et aux équipements informatiques pour 271 k€ (216 k€ en 2024) ;
- les frais liés aux prestations externes (expert immobilier, commissaire, consultants,...) pour 211 k€ (242 k€ en 2024) ;
- les 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,...) pour 688 k€ (648 k€ en 2024).

Information réglementée

Les autres revenus et charges d'exploitation concernent des récupérations diverses sur des immeubles mis en exploitation ainsi que le fonds social Inclusio 2025 (50 k€) décrit ci-dessus.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 12,5 M€, en hausse de 9,7 % par rapport à 2024.

Résultat sur vente d'immeubles de placement

Inclusio a déclassé pour 14,4 M€ d'immeubles destinés à la vente. Un total de 7,6 M€ (juste valeur) a été vendu sur l'exercice 2025, le solde devrait être vendu courant de l'exercice 2026.

Variation de la juste valeur

La variation de la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 6,2 M€, à comparer à 14,0 M€ en 2024. Cette augmentation de la juste valeur est la conséquence de l'augmentation des loyers sous l'effet de l'indexation et de l'évolution des prix sur le marché immobilier belge.

L'expert immobilier détermine la juste valeur des actifs immobiliers individuellement si ces actifs sont vendables à la pièce (c'est le cas par exemple des immeubles à appartements dont les appartements peuvent être vendus à la découpe). Dans les autres cas, la juste valeur est déterminée sur l'immeuble en bloc (c'est le cas par exemple pour les centres d'accueil pour demandeurs de protection internationale).

Les autres résultats sur portefeuille concernent les impôts différés sur la filiale consolidée SRL Au Joli Bois.

Résultat financier

Le résultat financier en 2025 s'élève à -3,7 M€, comparé à -5,9 M€ en 2024.

Ce résultat financier est composé d'une variation positive de juste valeur des instruments financiers (montant purement latent) de 88 k€, d'intérêts payés sur les crédits bancaires et instruments de couverture de taux d'intérêt à concurrence de -3,93 M€ (à comparer à -3,95 M€ en 2024), de frais payés aux banques (principalement dans le cadre de nouvelles lignes de crédit) pour -96 k€ et enfin de revenus financiers majoritairement liés au leasing immobilier du site de l'École Active pour +202 k€.

Le coût moyen de la dette, hors commissions de non-utilisation sur les lignes négociées pour financer la poursuite de la croissance, est de **2,70%** sur l'exercice 2025 (à comparer à 2,95% sur l'exercice 2024). Le ratio de couverture des taux sur les crédits prélevés est quant à lui de **70%**.

Impôts

Les impôts sont constitués principalement de l'impôt des sociétés que doit supporter Inclusio sur ses dépenses non admises et également de l'impôt des sociétés lié à l'exploitation des filiales d'Inclusio. Il représente -116 k€, tandis que la variation de l'Exit Tax sur les fusions représente +28 k€.

Information réglementée

Résultat Net

Le résultat net s'élève à 15,4 M€ comparé à 19,5 M€ l'exercice précédent. Compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions de 7.618.743 actions, le résultat net par action s'établit pour 2025 à 2,02 €/action (2,62 €/action en 2024).

Résultat distribuable

Le résultat distribuable total et par action augmente, passant de 7,5 M€ (= 1,02 €/action) pour l'exercice 2024 à 8,7 M€ (= **1,14 €/action**) pour l'exercice 2025 (+12,5%).

Dividende

Le Conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 20 mai 2026 la distribution d'un **dividende brut de 0,92 €/action (+12,2%)**. Comparé au résultat distribuable, ce dividende représente un payout d'un peu plus de **80%**, ce qui permet à Inclusio de renforcer à nouveau ses fonds propres en vue de la poursuite de sa croissance et la progression de son impact social et environnemental.



Immeuble *Bon Pasteur* à Evere

Information réglementée

5.3. Bilan consolidé

En €	31/12/2025	31/12/2024
I Actifs non courants	400.152.991	387.393.296
I C Immeubles de placement	388.569.245	375.098.854
a. Immeubles disponibles à la location	367.626.586	359.700.160
b. Projets de développement	20.942.659	15.398.694
I D Autres immobilisations corporelles	168.984	279.521
I E Actifs financiers non courants	2.004.421	2.666.450
I F Créances de location-financement	8.295.610	8.295.610
I I Participation dans des co-entreprises	1.114.731	1.052.861
II Actifs courants	7.536.224	785.666
II A Actifs détenus en vue de la vente	6.786.556	0
II D Créances commerciales	47.569	56.818
II E Créances fiscales et autres actifs courants	245.597	204.165
II F Trésorerie et équivalents de trésorerie	270.259	259.725
II G Comptes de régularisation	186.243	264.957
TOTAL DE L'ACTIF	407.689.214	388.178.963
CAPITAUX PROPRES	239.236.464	227.110.555
A Capital	145.743.908	142.916.788
B Primes d'émission	8.750.150	8.750.150
C Réserves	69.322.777	55.981.075
D Résultat net de l'exercice	15.419.629	19.462.542
PASSIF	168.452.750	161.068.408
I Passifs non courants	143.348.144	144.174.270
I B Dettes financières non courantes	142.500.000	142.550.000
I C Autres passifs financiers non courants	848.144	1.624.270
II Passifs courants	25.104.606	16.894.138
II B Dettes financières courantes	20.480.153	12.854.315
II D Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.445.946	3.906.491
II F Comptes de régularisation	178.506	133.333
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	407.689.214	388.178.963
Nombre d'actions en fin de période	7.630.286	7.428.347
Nombre d'actions en auto contrôle	17.544	9.201
Valeur de l'actif net par action	31,43	30,61
Taux d'endettement (AR-SIR) ¹	41,29%	41,36%

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

Information réglementée

5.4. Commentaires sur le bilan consolidé

Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est passée de 375 M€ fin 2024 à 389 M€ fin 2025 nonobstant les actifs vendus en 2025 (7,7 M€) et les actifs détenus en vue de la vente (6,8 M€), soit une augmentation de 3,6 %. Elle se compose d'immeubles en exploitation à concurrence de 367,6 M€ et de projets en cours de développement à concurrence de 20,9 M€. Cette augmentation s'explique par les nouveaux investissements réalisés, la mise en exploitation d'un projet de développement en cours d'exercice, et la croissance de la juste valeur expertisée et commentée ci-dessous.

Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants représentent la juste valeur de nos 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

L'extension de la durée du bail emphytéotique du terrain de l'École Active (de 50 à 99 ans) a engendré au 1^{er} juillet 2022 une requalification de cet immeuble en leasing immobilier (et non plus en immeuble de placement). La créance long terme de ce contrat est reprise pour un total de 8,3 M€.

Participation dans des entreprises associées et des co-entreprises

Inclusio détient au 31 décembre 2025 une participation mise en équivalence. Il s'agit de la société Inclusio Ostbelgien qui opère des biens immobiliers dans les Cantons de l'Est (communes germanophones de Belgique). Inclusio détient 51% de cette société depuis juin 2023. Le reste de la participation est détenue par la holding familiale *Nomainvest* et par la société de participation de la Communauté germanophone *Proma*. Par ailleurs, Inclusio détient depuis le 19 décembre 2025 la totalité des actions de la SRL Au Joli Bois, société propriétaire d'un immeuble loué à une Agence Immobilière Sociale dans la commune de Saint-Georges-sur-Meuse.

Le total de l'actif consolidé s'élève à **408 M€ (+5,0 %** par rapport à fin 2024).

Capitaux propres

Au 31 décembre 2025, les capitaux propres s'élevaient à 239 M€, en augmentation de 5,3 % par rapport à leur niveau de fin 2024. Cette croissance provient de l'intégration du résultat net de l'exercice pour 15,4 M€ après affectation du résultat 2024, de la mise en paiement du coupon n°4 en juin 2025 et de l'augmentation de capital à la suite de la souscription du dividende optionnel.

Consécutivement à l'augmentation de capital de juin 2025 liée à l'exercice du dividende optionnel, le nombre total d'actions émises est passé de 7.428.347 à 7.630.286. A l'issue de l'exercice 2025, la société détient 17.544 actions en auto-contrôle. En conséquence, le nombre total d'actions pris en compte pour le calcul de la valeur nette de l'actif net s'élève à 7.612.742.

La **valeur nette par action** s'élève à **31,4 €** contre 30,6 € fin 2024 **(+2,7%)**.

Information réglementée

Passifs

Les passifs non courants sont composés majoritairement des dettes bancaires à plus d'un an pour 143 M€. Le solde 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 se composent de dettes financières courantes liées à deux crédits venant à échéance fin 2026 pour un total de 20 M€, de garanties locatives pour 143 k€ et de diverses dettes financières à concurrence de 337 k€.

Les dettes commerciales et autres dettes courantes représentent 4,4 M€ et se composent de dettes d'exit tax à concurrence de 0,4 M€, de dettes fournisseurs (principalement sur les états d'avancement des chantiers) pour 2,6 M€, de dettes locataires (loyers payés d'avance) pour 266 k€ et d'impôts, rémunérations et charges sociales à concurrence de 1,2 M€.

L'endettement selon l'AR-SIR s'élève à 168 M€, représentant un taux d'endettement de 41,29 % (41,36 % fin 2024).

Inclusio dispose d'une capacité d'endettement complémentaire d'environ 28 M€ et 71 M€ avant d'atteindre un taux d'endettement de respectivement 45% et 50 %.

Crédits bancaires

Inclusio dispose d'un total de 197,5 M€ de lignes de crédit signées auprès de 7 banques dont deux nouvelles contractées durant l'exercice 2025 avec ING Banque et vdk Bank. La capacité de tirage restante à l'issue de l'exercice est de 35 M€.

Tenant compte des lignes de crédit à taux fixe et des instruments de couverture négociés, le coût moyen global de la dette en 2025, hors commissions de réservation sur les montants non utilisés des lignes de crédit, est de **2,70%**, en diminution par rapport à son niveau de 2024 (2,95%).

Ces disponibilités financières permettent à Inclusio d'assurer la poursuite de la réalisation des projets de développement en cours, et également de poursuivre la croissance du portefeuille immobilier via de nouvelles acquisitions.

5.5. Attestation du commissaire

Le commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Ben VANDEWEYER, réviseur agréé, a clôturé ses travaux d'audit plénier et a confirmé que les informations comptables reprises dans ce communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le conseil d'administration.

Information réglementée

6. Perspectives pour 2026

L'offre et la demande sur le marché résidentiel locatif en Belgique est toujours déséquilibrée, 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 en 2026. Inclusio table pour l'exercice 2026 sur des revenus locatifs de minimum 17,3 M€ (+3% par rapport à 2025).

Inclusio analyse de nombreux dossiers d'investissements, et plusieurs acquisitions sont envisagées en 2026.

7. Calendrier financier

Sujet	Date
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

8. Evènements après la clôture du 31 décembre 2025

Aucun événement significatif ne s'est produit depuis le 31 décembre 2025.



Immeuble *Villa Vip* à Bredene

Information réglementée

Annexe : Indicateurs EPRA

Indicateurs	Définitions	31/12/2025	31/12/2024
EPRA LTV	EPRA Loan to Value Cet indicateur relate le montant de la dette sur la juste valeur des immeubles.	42,11%	41,43%
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.	36,76	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.	31,27	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.	31,43	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.	3,71%	3,75%
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.	3,71%	3,75%
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.	0,71%	0,96%
Indicateurs	Définitions	31/12/2025	31/12/2024
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.	25,19%	25,12%
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.	25,19%	25,12%
EPRA Earnings	Résultat par action provenant des activités opérationnelles	1,19	1,00

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 impacts (sociaux et environnementaux) positifs**.

Inclusio a le statut de SIRP (Société Immobilière Réglementée Publique) de droit belge et est active dans **3 secteurs** (chiffres au 31 décembre 2025) :

- Le **logement à loyer abordable** (1.396 unités ; 3.881 personnes hébergées) : logement pour d'étudiants, appartements, maisons
- L'**hébergement et l'accueil de personnes en situation de handicap** (155 unités ; 182 personnes hébergées) : centres d'hébergement et centres de jour
- L'**infrastructure sociale** (13 unités ; 1.693 personnes hébergées) : centres d'accueil pour demandeurs de protection internationale, personnes en situation de sans-abrisme, enfants placés par le juge, hébergement d'urgence, école, crèche, bureaux pour ASBL
- Total : 1.564 unités ; **5.756 personnes hébergées**

Chiffres clés au **31 décembre 2025** :

- Juste valeur du portefeuille immobilier en exploitation : **368 M€**
- Taux d'endettement : **41,3%**
- Valeur intrinsèque : **31,4 €/action**
- Résultat distribuable pour l'exercice 2025 : **1,14 €/action**
- Dividende brut qui sera proposé à l'AG pour l'exercice 2025 : **0,92 €/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

