



Impact vennootschap gespecialiseerd in vastgoed met een sociaal karakter

JAARVERSLAG 2025



Betaalbare huurwoningen



Toegankelijk wonen



Sociale infrastructuur

Huurders • Doornik

PROFIEL

Inclusio is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (OGVV) naar Belgisch recht met als missie kwaliteitswoningen aan te bieden aan kwetsbare bevolkingsgroepen tegen een betaalbare huurprijs op lange termijn.

Dit doel bereikt zij door middel van de aankoop, bouw en het beheer van gebouwen met een sociale of maatschappelijke impact. Deze gebouwen hebben 3 soorten functies:

- **betaalbare huurwoningen voor personen met een beperkt inkomen:**

De gebouwen van Inclusio worden via langetermijn-huurovereenkomsten verhuurd aan sociale partners (Sociale Verhuurkantoren, gemeentelijke vzw's, OCMW's en woonmaatschappijen) die zij dan onderverhuren aan hun doelgroep, afhankelijk van hun sociaal beleid,

- **huisvesting en opvang voor personen met een beperking:**

Inclusio verhuurt deze gebouwen via lange termijn huurovereenkomsten aan gespecialiseerde partners om de bewoners de opvang en de ergonomie te kunnen bieden waar zij nood aan hebben,

- **sociale infrastructuur:**

Groepsaccommodatie (opvangcentra voor verzoekers om internationale bescherming, daklozen, kinderen uit de bijzondere jeugdzorg, noodopvang voor vrouwen, enz.) en collectieve voorzieningen (scholen, kinderdagverblijven, VZW's).

Inclusio werkt ook aan haar milieu-impact via de duurzaamheid en energiestatistiek van haar gebouwen.

Inclusio is genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels sinds 10 december 2020 en haar beurskapitalisatie bedroeg 136 M€ op 31 december 2025.

De onderneming groeit in heel België dankzij het dynamisme van haar team en de steun van geëngageerde particuliere en institutionele beleggers die zin willen geven aan hun beleggingen.

INHOUD

Voorafgaande opmerkingen	4
Brief aan de aandeelhouders	6
Kerncijfers	8
Beheersverslag	10
Missie en Strategie	12
ESG-verslag	28
Vastgoedverslag	58
Financieel verslag	114
Inclusio op de beurs	122
Corporate governance verklaring	126
Risico's	156
Jaarrekening	162
Permanent document	224
Lexicon	228

VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

TALEN

Dit jaarverslag werd opgesteld in het Frans en gedeponereerd bij de FSMA. De Nederlandse vertaling werd opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Inclusio. Enkel de Franstalige versie heeft bewijskracht.

TERBESCHIKKINGSTELLING VAN HET JAARVERSLAG

Dit jaarverslag kan ook geraadpleegd worden op de website www.inclusio.be.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 14 november 2007

Verantwoordelijke personen

De leden van de raad van bestuur van Inclusio, waarvan de samenstelling beschreven is in het hoofdstuk "Corporate Governance Verklaring" zijn verantwoordelijk voor de informatie die in dit jaarverslag verstrekt wordt.

Mevrouw Françoise ROELS (Voorzitter van de raad van bestuur) en de heren Lionel VAN RILLAER (CEO) en Jean-Luc COLSON (CFO) verklaren in naam van Inclusio dat naar hun beste weten:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Inclusio;
- het beheersverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van Inclusio, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

BIJLAGE I BIJ DE GEDELEGEERDE VERORDENING (EU) 2019/980 VAN 14 MAART 2019 TOT AANVULLING VAN VERORDENING (EU) 2017/1129 VAN 14 JUNI 2017

Verantwoordelijke personen, informatie van derden en deskundigenverslagen

Mevrouw Françoise ROELS (Voorzitter van de raad van bestuur) en de heren Lionel VAN RILLAER (CEO) en Jean-Luc COLSON (CFO) verklaren in naam van Inclusio dat de informatie opgenomen in dit jaarverslag naar hun weten in overeenstemming is met de werkelijkheid en geen weglatingen bevat die de strekking ervan kunnen beïnvloeden.

Inclusio verklaart dat de informatie van derden in dit jaarlijks financieel verslag, zoals het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen en het verslag van de commissaris, werd opgenomen met de toestemming van de persoon die de inhoud, de vorm en de context ervan heeft goedgekeurd.

Deze informatie werd getrouw weergegeven. Voor zover Inclusio weet en in staat is om dit op basis van de door deze derde partijen gepubliceerde gegevens te waarborgen, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou zijn.

Bestuurs-, beheers- en directieorganen

Inclusio verklaart in verband met de bestuurders en/of de leden van de effectieve leiding dat:

- er geen enkele familiale band bestaat tussen hen;
- geen enkele informatie bekendgemaakt moet worden inzake (i) veroordelingen voor een fraudemisdrijf in de voorbije vijf jaar, (ii) faillissementen, curatele, vereffeningen of plaatsingen onder gerechtelijk toezicht, en (iii) officiële openbare beschuldigingen en/of sancties uitgesproken door statutaire of regelgevende instanties (met inbegrip van de aangewezen beroepsorganisaties);
- geen enkele onder hen minstens in de voorbije vijf jaar door een rechtbank werden verboden om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een emittent, of om tussen te komen in het beheer of bewind van de zaken van een vennootschap;



- er geen enkel belangenconflict bestaat tussen hun verplichtingen tegenover Inclusio en hun persoonlijke belangen.

Werking van de bestuurs- en directieorganen

Inclusio verklaart dat geen enkel dienstverleningscontract werd afgesloten met de bestuurders en de leden van de effectieve leiding, die voorziet in de toekenning van voordelen op het einde van dergelijk contract, onder voorbehoud van de vermelding in het hoofdstuk "Corporate Governance Verklaring".

Belangrijkste aandeelhouders

Inclusio verklaart dat

- geen enkele bestuurder of lid van de effectieve leiding rechtstreeks of onrechtstreeks een percentage van het maatschappelijk kapitaal of van de stemrechten van Inclusio bezit dat bekendgemaakt moet worden krachtens de wet op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen;

- de belangrijkste aandeelhouders van Inclusio geen verschillende stemrechten bezitten.

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Inclusio verklaart dat er in de twaalf voorbije maanden geen enkel rechtsgeding of administratieve of arbitrageprocedure bestond die een belangrijke invloed op de financiële positie of rendabiliteit van Inclusio had of zou kunnen hebben.

Noemenswaardige verandering in de financiële situatie

Inclusio verklaart dat de financiële situatie van de groep sinds het einde van het voorbije boekjaar niet noemenswaardig is gewijzigd.

Beschikbare documenten

Inclusio verklaart dat de recentste versie van de statuten beschikbaar is op de website www.inclusio.be tijdens de geldigheidsduur van het jaarverslag.

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Op 31 december 2025 woonden meer dan 5.750 kwetsbare personen in gebouwen die eigendom zijn van Inclusio. Deze mensen beschikken over beperkte financiële middelen, hebben een beperking of zijn dakloos. Het gaat ook om verzoekers om internationale bescherming, niet-begeleide minderjarige vreemdelingen of kinderen uit de bijzondere jeugdzorg.

Naast het dak boven hun hoofd dat ze allemaal nodig hebben om waardig te leven, krijgen ze meestal hulp van diverse verenigingen die samenwerken met onze partners. Onze sociale impact is concreet voelbaar en van aanzienlijk belang voor al deze mensen.



Benoît DESUTTER CIO • **Françoise ROELS** Voorzitter RvB • **Lionel VAN RILLAER** CEO • **Jean-Luc COLSON** CFO

De gebouwen van Inclusio bieden kwaliteit en hebben een gemiddelde energieprestatie die beduidend hoger ligt dan die van het Belgische vastgoedpatrimonium. Onze impact op het milieu is ook hier concreet voelbaar en van groot belang.

De financiële resultaten over het boekjaar 2025 zijn goed en laten voor het 5e opeenvolgende jaar toe om een hoger dividend (+12%) uit te keren dan vorig jaar.

Inclusio slaagde er dus in om impact te combineren met een redelijk financieel rendement, waardoor het concept van impact investment hier volledig tot zijn recht komt.

De evolutie van de financiële resultaten 2025 van Inclusio spreekt voor zich: operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van 12,5 M€ (+9,7% ten opzichte van 2024), uitkeerbaar resultaat van 8,7 M€ (+15,5% ten opzichte van 2024).

We zullen voorstellen om een brutodividend van 92 cent per aandeel goed te keuren voor het boekjaar 2025 (op de volgende Algemene Vergadering die wordt gehouden op 20 mei 2026). Dit komt overeen met een brutorendement van 4,3% op de uitgifteprijs van de IPO en 5,2% op de beurskoers eind 2025. Het uitgekeerde brutodividend per aandeel voor het boekjaar 2021 was 50 cent, dat voor het boekjaar 2022 was 70 cent, dat voor het boekjaar 2023 was 75 cent en dat voor het boekjaar 2024 was 82 cent.

Na een jaar 2024 dat gewijd was aan het structureren van de basis van onze ESG-aanpak, markeerde het boekjaar 2025 de overgang naar een ambitieuze en concrete implementatiefase van ons stappenplan. Een van onze belangrijkste verwezenlijkingen is de voltooiing van onze eerste volledige koolstofbalans, die Scope 1, 2 en 3 over de afgelopen drie jaar omvat. Onze wens om financiële prestaties en sociale impact op duurzame wijze op elkaar af te stemmen, kwam ook tot uiting in de ondertekening van een Sustainability-Linked Loan (SLL) met de Caisse d'Épargne Belgium.

Deze structurerende stap koppelt onze financieringskost rechtstreeks aan het behalen van duidelijk omschreven niet-financiële doelstellingen. Op regelgevend vlak hebben we ervoor gekozen om een hoog niveau van vrijwillige transparantie te behouden, ook al zullen we door de komende Europese wetswijzigingen (Omnibusrichtlijnen) waarschijnlijk worden vrijgesteld van de CSRD-verplichtingen. Deze eis werd in 2025 dubbel erkend door de European Public Real Estate Association (EPRA), die ons de bronzen medaille van de Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) Awards toekende, evenals de prijs "Most Improved" voor de beste vooruitgang op het gebied van duurzaamheidsrapportering.

Deze onderscheidingen, die een mooie aanvulling vormen op onze gouden medaille voor financiële transparantie, illustreren de maturiteit van Inclusio. Ze bevestigen onze overtuiging dat de kwaliteit, nauwkeurigheid en transparantie van onze rapportering essentiële hefboomen zijn voor het vertrouwen van onze aandeelhouders en al onze stakeholders.

Deze uitstekende resultaten berusten niet op toeval. De raad van bestuur en de effectieve leiding van Inclusio wensen het operationele team te bedanken voor haar dagelijkse inzet en expertise, en dankt eveneens de talrijke partners van Inclusio, zowel publieke (sociale verhuurkantoren, Woonmaatschappijen, gemeentelijke vzw's, OCMW's, Fedasil, Rode Kruis, New Samusocial) als private partners (hulpverlening aan personen met een handicap, vzw's, architecten, studie bureaus, aannemers, ...).

De vraag naar betaalbare huurwoningen, woningen en opvangvoorzieningen voor personen met een beperking en een kwalitatieve sociale infrastructuur blijft gigantisch groot in België.

Het operationele team blijft dagelijks oplossingen bieden voor deze uitdaging.

KERNCIJFERS

Vastgoedportefeuille in exploitatie per 31 december 2025

Deze cijfers zijn exclusief de onroerende goederen van Inclusio Ostbelgien NV (waarvan Inclusio 51% aanhoudt).



374 M€

Reële waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie (+4,1% ten opzichte van 31 december 2024)

149.563 m²

In exploitatie

223

Gebouwen gespreid over

90

Sites in exploitatie

5.756

Gehuisveste personen

99,2%

Bezettingsgraad

11,7 jaar

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

1.396

Betaalbare huurwoningen

155Woningen en dagcentra
voor personen met
een beperking**13**

Bijhorende winkelruimtes

10Opvang- en verblijfscentra
voor verzoekers om
internationale bescherming,
daklozen, noodopvang en
kinderen uit de bijzondere
jeugdzorg**1**

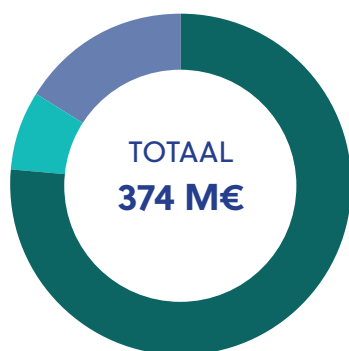
Kantoorgebouw




1

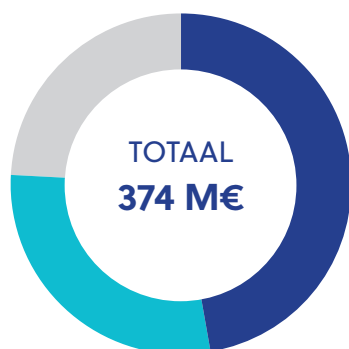
Kinderdagverblijf

1

School

VERDELING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE
(exclusief panden in ontwikkeling)

	%	M€	
	77	286	Betaalbare huurwoningen
	7	28	Huisvesting en opvang voor personen met een beperking
	16	60	Sociale infrastructuur

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE REËLE WAARDE
(exclusief panden in ontwikkeling)

	%	M€	
	47	177	Brussel
	29	107	Vlaanderen
	24	90	Wallonië

BEHEERS- VERSLAG

Huurders •
Domaine des Etangs (Anderlecht)





Profiel Inclusio	12
Context	12
Missie en strategie	16
Hoe we waarde creëren	19
Historiek	22
Markante feiten 2025	24
ESG verslag	28
Duurzaamheidsverklaring	30
Sociaal	36
Milieu	47
Governance	54
Vastgoedverslag	58
Investerings	59
Desinvesterings	59
Voorlopige opleveringen	59
Renovaties en verbeteringen	59
Vastgoedportefeuille	60
Detail van de gebouwen in de portefeuille	82
Projectontwikkelingen	110
Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert	112
Financieel verslag	114
Overzicht van de geconsolideerde jaarrekening	115
Toelichtingen bij de geconsolideerde balans	115
Geconsolideerde resultatenrekening	117
Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening	118
Verwerking van het geconsolideerde resultaat	120
Verwerking van het statutair resultaat	120
Attest van de commissaris	121
Andere elementen van het beheersverslag	121
Inclusio op de beurs	122
Corporate governance verklaring	126
Corporate governance code	127
Systemen voor interne controle en risicobeheer	127
Aandeelhoudersstructuur	132
Raad van bestuur en Comités	132
Effectieve leiding	139
Operationeel team	140
Diversiteitsbeleid	140
Remuneratieverslag	141
Promotors	147
Belangenconflicten	148
Te verstrekken informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007	153
Te verstrekken informatie krachtens artikel 74 §7 van het KB van 1 april 2007	154
Risico's	156

Huurders • Domaine des Etangs (Anderlecht)



Context

HUISVESTING: VEEL MEER DAN EEN DAK BOVEN HET HOOFD, EEN BASIS VOOR FUNDAMENTELE RECHTEN

Huisvesting is niet alleen een onroerend goed, maar ook de basis voor menselijke stabiliteit. Het ontbreken of de onzekerheid ervan heeft een domino-effect op alle andere aspecten van het leven:

- Huisvesting als garantie voor gezondheid: een fatsoenlijk dak boven het hoofd is de eerste geneeskunde. Slechte huisvesting (onhygiënisch, koud, vochtig) is rechtstreeks verantwoordelijk voor chronische aandoeningen van de luchtwegen en psychische stoornissen die verband houden met de permanente stress van uitzetting of overbevolking.
- De hefboom voor integratie op de arbeidsmarkt: "Geen huisvesting, geen werk; geen werk, geen huisvesting". Deze vicieuze cirkel illustreert het belang van een vast adres voor toegang tot de arbeidsmarkt en het opbouwen van een levensproject.
- De pijler van het onderwijs: Voor een kind is een rustige, verwarmde en verlichte ruimte om te studeren een *sine qua non* voor schoolsucces. De huisvestingscrisis is dus een directe factor in het voortbestaan van sociale ongelijkheid.
- Burgerparticipatie: De woning is het contactpunt met de Staat. Het is de plaats van het administratieve domicilie, de uitoefening van het stemrecht en de toegang tot sociale bijstand.

DE HUISVESTINGSCRISIS: EEN ERNSTIGE SOCIALE EN ECOLOGISCHE NOODSITUATIE

De huisvestingscrisis is vandaag de dag een wereldwijd probleem van ongekeerde omvang. Overal ter wereld wijzen de indicatoren in dezelfde richting: voor een steeds groter deel van de bevolking wordt het steeds moeilijker om toegang te krijgen tot fatsoenlijke huisvesting. Volgens het jaarverslag 2024 van UN-Habitat leven ongeveer 2,8 miljard mensen, ofwel bijna 35 tot 40% van de wereldbevolking, in ontoereikende huisvestingsomstandigheden, waardoor hun gezondheid, veiligheid en

ontwikkelingskansen in het gedrang komen.

Van hen wonen ongeveer 1,1 miljard mensen in sloppenwijken of informele nederzettingen, terwijl ongeveer 318 miljoen mensen vandaag de dag helemaal geen huisvesting hebben. Deze cijfers illustreren een structurele crisis die niet langer een toekomstig risico is, maar een blijvend onderdeel van ons heden vormt, met verstrekkende gevolgen voor de volksgezondheid, de werkgelegenheid, het onderwijs en de toegang tot essentiële diensten.¹

EEN ACUTE EN MULTIDIMENSIONALE CRISIS IN EUROPA

Europa ontsnapt niet aan deze dynamiek. Tussen 2013 en 2024 zijn de woningprijzen in de Europese Unie met meer dan 60% gestegen, wat veel hoger is dan de inkomensgroei². Deze situatie zorgt voor een diepe sociale kloof:

- Sociale uitsluiting: meer dan een miljoen mensen zijn dakloos in de EU³. Volgens Eurostat loopt meer dan 21% van de inwoners (ongeveer 94 miljoen mensen) het risico op armoede of sociale uitsluiting⁴.
- Essentiële werknemers worden getroffen: het rapport van de Commissie benadrukt dat de crisis nu ook de gemiddelde inkomens treft. Essentiële werknemers (verpleegkundigen, leraren, politieagenten) hebben steeds meer moeite om in de buurt van hun werkplek te wonen, wat een bedreiging vormt voor het concurrentievermogen en de openbare diensten van groeikernen⁵.
- Tekort aan aanbod: De spanningen worden nog verergerd door een daling van 22% van het aantal bouwvergunningen voor woningen sinds 2021. De jaarlijkse investeringsbehoefte wordt geraamd op 270 miljard euro om te voldoen aan de doelstellingen op het gebied van betaalbare huisvesting en renovatie⁶.

1 UN-Habitat, World Cities Report 2024 – Housing at the Centre of Urban Transformation, Verenigde Naties, 2024.

2 Europese Commissie (16.12.2025): Mededeling over het Europees plan voor betaalbare huisvesting (The European Affordable Housing Plan, COM(2025) 1025 final).

3 FEANTSA, Overview of Housing Exclusion in Europe 2025, Europese Federatie van nationale verenigingen die werken met daklozen, 2025.

4 Eurostat: Europese statistieken over inkomen en levensomstandigheden (EU-SILC).

5 Europese Commissie (16.12.2025): Mededeling over het Europees plan voor betaalbare huisvesting (The European Affordable Housing Plan, COM(2025) 1025 final).

6 Europees Comité van de Regio's / EIB: Verslag over het tekort aan investeringen in betaalbare huisvesting.

TOENEMENDE DRUK IN BELGIË

In België versterken demografische ontwikkelingen de druk. Volgens het Federaal Planbureau zal het land tegen 2040 meer dan 440.000 extra huishoudens tellen, waarvan een grote meerderheid eenpersoonshuishoudens.

Deze structurele evolutie zorgt automatisch voor een toename van de vraag. Om de huidige verhouding tussen het aantal woningen en het aantal huishoudens te behouden, zullen er honderdduizenden woningen moeten worden gebouwd. Op dit moment vertaalt het tekort zich in overvolle wachtlijsten voor sociale huisvesting, wat de beperkingen van het aanbod ten opzichte van de groeiende behoeften illustreert.

In Vlaanderen: Ongeveer 176.000 kandidaten staan op de wachtlijsten voor sociale huisvesting⁷.

In Wallonië: Meer dan 42.000 huishoudens wachten op sociale huisvesting⁸.

In Brussel: De wachtlijst telt nu meer dan 60.000 huishoudens, met wachttijden die kunnen oplopen tot meer dan 10 jaar voor grote woningen⁹.

In totaal wachten bijna 275.000 Belgische huishoudens op betaalbare huisvesting.

DE ONDERLINGE SAMENHANG TUSSEN SOCIALE NOODSITUATIES EN DE KLIMAATCRISIS

De bouwsector staat centraal in de milieu-uitdaging: hij is verantwoordelijk voor bijna 40% van het primaire energieverbruik en de broeikasgasemissies in de EU¹⁰.

Maatregelen op het gebied van gebouwen zijn een belangrijke sociale hefboom. Het Europese plan voor betaalbare huisvesting benadrukt dat elke euro die in energie-efficiëntie wordt geïnvesteerd, 12 euro aan besparingen oplevert gedurende de levensduur van het gebouw, terwijl tegelijkertijd de energiearmoede van de meest kwetsbare huishoudens direct wordt bestreden¹¹.

NAAR EEN STRUCTURELE OPLOSSING: HET EUROPEES PLAN 2025

Gezien deze situatie heeft de Europese Unie in december 2025 het Europees Plan voor betaalbare huisvesting (The European Affordable Housing Plan) gepubliceerd. Dit plan markeert een strategische ommekeer:

- **Hervorming van staatssteun:** De Commissie heeft de regels herzien om het voor de lidstaten gemakkelijker te maken betaalbare woningen te financieren zonder buitensporige administratieve belemmeringen¹².
- **Financiële mobilisatie:** De lancering van een pan-Europees investeringsplatform heeft tot doel tegen 2029 375 miljard euro te mobiliseren via de Europese Investeringsbank (EIB) en de nationale banken¹³.

CONCLUSIE: HUISVESTING ALS BASIS VOOR WELZIJN

Huisvesting is niet alleen een dak boven het hoofd: het is de basis voor waardigheid, veiligheid en sociale inclusie. Toegang tot betaalbare, fatsoenlijke en duurzame huisvesting is een voorwaarde voor toegang tot werk, onderwijs en gezondheidszorg.

Het uitblijven van structurele oplossingen brengt grote risico's met zich mee: toenemende ongelijkheid, belemmering van de arbeidsmobiliteit en vertraging van de energietransitie. Het recht op huisvesting garanderen betekent investeren in sociale stabiliteit, economische welvaart en ecologische verantwoordelijkheid voor de huidige en toekomstige generaties.

⁷ Bron: Wonen in Vlaanderen, rapport 2024.

⁸ Bron: Société Wallonne du Logement (SWL), jaarverslag 2024.

⁹ Bron: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), Statistieken 2024/2025.

¹⁰ Europese Commissie (16.12.2025): Mededeling over het Europees plan voor betaalbare huisvesting (The European Affordable Housing Plan, COM(2025) 1025 final).

¹¹ Europese Commissie (16.12.2025): Mededeling over het Europees plan voor betaalbare huisvesting (The European Affordable Housing Plan, COM(2025) 1025 final).

¹² Europese Commissie (16.12.2025): Mededeling over het Europees plan voor betaalbare huisvesting (The European Affordable Housing Plan, COM(2025) 1025 final).

¹³ Europese Commissie (16.12.2025): Mededeling over het Europees plan voor betaalbare huisvesting (The European Affordable Housing Plan, COM(2025) 1025 final).



“

INCLUSIO BIEDT
KWALITATIEVE
HUISVESTING
AAN KWETSBARE
GROEPEN.

MISSIE

De hoofdopdracht van Inclusio is om op lange termijn kwaliteitswoningen aan kwetsbare bevolkingsgroepen aan te bieden tegen een huurprijs die aanzienlijk lager ligt dan de normale huurprijs op de markt.

Haar prioritair investeringssegment is de verwerving, de ontwikkeling en het beheer van vastgoed dat ter beschikking wordt gesteld van huurders met een bescheiden inkomen.

Als bijkomende opdracht kan Inclusio investeren in elk vastgoedproject met een sociaal karakter, ook buiten de huisvestingssector (bijvoorbeeld opvangcentra voor verzoekers om internationale bescherming, opvangcentra voor daklozen, centra voor noodopvang, opvangcentra voor kinderen uit de bijzondere jeugdzorg, kinderdagverblijven, scholen, dagcentra voor personen met een beperking, enz.).

STRATEGIE

ALGEMEEN

De investeringsstrategie wordt hoofdzakelijk bepaald door de volgende criteria:

Sociaal/maatschappelijk aspect

Dit is het vertrekpunt: geen enkele investeringsmogelijkheid wordt in aanmerking genomen als zij geen sociale/maatschappelijke meerwaarde biedt.

Geografische spreiding

Inclusio investeert momenteel enkel in België, bij voorkeur in de centra van steden met meer dan 50.000 inwoners, in zones met gemakkelijke toegang tot het openbaar vervoer.

Huurders

Diversiteit van huurders (maximaal 20% van de reële waarde per huurder), kredietwaardigheid van de huurders (indien nodig derdenwaarborg vereist), idealiter voorafgaande schriftelijke verbintenis van een huurder vóór de aankoop van een pand.

Beheerbaarheid

Inclusio werkt voornamelijk met een B2B-model en vermijdt mede-eigendommen.

Lange termijn

Inclusio geeft de voorkeur aan huurovereenkomsten en/of beheersmandaten met een minimale looptijd van 15 jaar; Inclusio geeft de voorkeur aan de volle eigendom op lange termijn van haar vastgoedactiva.

Voldoende financieel rendement

Het gemiddelde bruto huurrendement op de gebouwen in exploitatie op 31 december 2025 bedraagt 4,54% van de reële waarde.

Gelet op het bovenstaande vormen de Sociale Verhuurkantoren (SVK's) in Brussel en Wallonië en de Woonmaatschappijen (WM) in Vlaanderen bevoorrechte partners. Zij staan immers borg voor het sociaal aspect van de projecten, zorgen voor een goede geografische spreiding, vereenvoudigen het verhuurbeheer, ondertekenen huurovereenkomsten of beheersmandaten op lange termijn, bieden gegarandeerde huurgelden (geen leegstand, geen wanbetalers) en ze bieden de mogelijkheid om een aantal financiële voordelen te genieten (verlaging en/of vrijstelling van de onroerende voorheffing, verlaagd btw-tarief voor nieuwe gebouwen).

Inclusio oefent haar activiteiten uit vanuit een actief beheersperspectief, wat er bijvoorbeeld in bestaat zelf in te staan voor de ontwikkeling van projecten waarbij kantoorgebouwen worden omgevormd tot woongebouwen.

Elke potentiële aankoop van een gebouw wordt beoordeeld op zijn intrinsieke kwaliteiten, de ligging, de toegankelijkheid, de onmiddellijke omgeving, de energieprestatie en het financieel rendement.

In sommige woongebouwen bezit Inclusio op bijkomstige wijze ook bepaalde ruimtes die dienst doen als kantoor of handelszaak. Dergelijke ruimtes behoren niet tot de investeringsstrategie van Inclusio, maar worden in de portefeuille gehouden om mede-eigendom te vermijden.

Inclusio beschikt intern over een Property Management- team dat de goede relaties met onze huurders en de kwaliteit van onze gebouwen op lange termijn onderhoudt.

B2B-STRATEGIE

Op operationeel vlak is de strategie van Inclusio vooral gericht op een B2B-benadering: Inclusio verhuurt de gebouwen 'in blok' aan operatoren zoals Sociale Verhuurkantoren (SVK's), Woonmaatschappijen (WM), Gemeentelijke VZW's, OCMW's, het Rode Kruis, New Samusocial, Fedasil enzovoort. Deze operatoren voeren dan hun sociaal beleid uit in de gebouwen van Inclusio, namelijk door de huurders te selecteren, de huur te bepalen, de tijdige betaling ervan op te volgen en te zorgen voor het regelmatige onderhoud van het gebouw, dit alles met inachtneming van het wettelijke kader dat op hen van toepassing is.

Afhankelijk van de specifieke kenmerken van de gebouwen, kan het gebeuren dat er zich beneden in het gebouw handelszaken of kantoren bevinden. Voor die panden en kantoren gaat Inclusio zelf op zoek naar huurders en staat zij zelf in voor de contractuele relaties met de huurders. Op 31 december 2025 vertegenwoordigen de 11 handelszaken die rechtstreeks door Inclusio worden verhuurd en beheerd (B2C- relatie) 0,7% van de reële waarde van de portefeuille in exploitatie en 0,8% van de huurinkomsten.

Dankzij deze B2B-strategie zijn de operationele kosten voor Inclusio lager dan die voor een eigenaar die rechtstreeks zijn onroerend goed verhuurt aan de eindgebruiker, omdat Inclusio niet alle kosten moet dragen die voortvloeien uit het administratieve en commerciële beheer van de individuele verhuringen (zoekertjes plaatsen, bezoeken van kandidaat-huurders, selectie van huurders, opmaak van huurcontracten, plaatsbeschrijvingen bij aankomst en vertrek, controle van de verstrekte huurwaarborgen, enz.).

Inclusio dient het huurmanagement dus niet zelf te beheren. Zij moet dan ook geen intern huurmanagementteam oprichten of een beroep doen op externe actoren, zoals vastgoedmakelaars.

Op die manier kan Inclusio functioneren met een kleinschalig intern team en kan het zich volledig toelagen op zijn kerntaken als vastgoedinvesteerder op zeer lange termijn.

Het kan evenwel gebeuren dat Inclusio een gebouw of een gebouwenportefeuille koopt die reeds

verhuurd wordt aan individuele huurders onder de gebruikelijke voorwaarden op de private huurmarkt.

"BUY AND HOLD"-STRATEGIE

De strategie bestaat uit een "Buy and Hold"-benadering: de gebouwen worden aangekocht met de intentie om er op lange termijn eigenaar van te blijven. Het interne Property Management-team controleert in goede samenwerking met de huurders of de gebouwen zich in goede staat bevinden. Indien nodig komt het interne Project Management-team tussen voor belangrijke onderhoudswerken (bv. vervanging van een dak of vervanging van het buitenschrijnwerk) of verbeteringswerken (bv. vervanging van de technische verwarmings- en warmwaterinstallaties of het installeren van zonnepanelen).

VERHUUR OP DE LANGE TERMIJN

De strategie van Inclusio bestaat erin haar gebouwen op lange termijn te verhuren. Het gebeurt zelden dat een gebouw verhuurd wordt voor minder dan 15 jaar. Indien mogelijk wordt de voorkeur gegeven aan verhuur op een nog langere termijn (gewoonlijk met SVK/WM: 18 jaar in Vlaanderen en 27 jaar in Brussel). De gewogen gemiddelde (op basis van de reële waarde van de gebouwen) resterende looptijd van de huurovereenkomsten van het vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt 11,7 jaar op 31 december 2025.

Opsplitsing volgens resterende looptijd van de lopende huurovereenkomsten
(berekend op 31 december 2025)

Resterende looptijd	Reële waarde	
	[M€]	[%]
0 - 5 jaar	116,1	35,4
5 - 10 jaar	30,6	8,0
10 - 20 jaar	137,3	36,1
20 - 30 jaar	88,5	20,0
> 30 jaar	1,9	0,5
TOTAAL	374,4	100,0

MEER DAN 5.750 MENSEN WONEN OP HEDEN IN GEBOUWEN VAN INCLUSIO

Met deze huurovereenkomsten en beheersmandaten op zeer lange termijn kan Inclusio een 'Buy and Hold'-strategie voeren en de sociale bestemming van de gebouwen voor langere tijd het best garanderen. Dit kan soms gepaard gaan met een renovatie op het einde van het contract om de gebouwen opnieuw voor lange termijn te verhuren.

GROEISTRATEGIE EN SCHULDGRAAD - RISICO-RENDEMENTSVERHOUDING

Inclusio opteert resoluut voor een strategie waarbij het haar vastgoedinvesteringen regelmatig uitbreidt, in combinatie met een aandachtige en voorzichtige selectie van de investeringsdossiers die haar belangstelling wekken. Voor de financiering van deze groei-strategie doet Inclusio een beperkt beroep op bankkredieten, gezien de wens van de Raad van Bestuur om de schuldgraad van 50% niet te overschrijden.

Met het oog op een optimale controle van haar rentelasten dekt Inclusio zich voor minimum 70% van haar kredietlijnen met variabele rentevoet in met afdekkingsinstrumenten van het type 'Interest Rate Swaps' ('IRS').



MEER DAN 5.750
MENSEN WONEN OP
HEDEN IN GEBOUWEN
VAN INCLUSIO.



Huurders • Domaine des Etangs
(Anderlecht)



Hoe we waarde creëren

ONS WAARDECREATIE-MODEL

De pijlers van onze strategie



- **Middelen:** Inclusio zet privékapitaal in, maakt gebruik van haar gespecialiseerde vastgoedexpertise, en gaat strategische partnerschappen aan met publieke en private spelers om haar projecten te realiseren.
 - **Activiteiten en projecten:** Inclusio is gespecialiseerd in het verwerven en beheren van vastgoed met een sociale impact. Door zich te richten op de verbouwing van bestaande gebouwen, de energierenovatie van bestaande gebouwen en de bouw van duurzame woningen, zet Inclusio zich in om de ecologische voetafdruk van de vastgoedsector te verkleinen. De initiatieven van Inclusio zijn volledig in lijn met de principes van de circulaire economie en energie-efficiëntie en helpen sociale ongelijkheid te bestrijden en tegelijkertijd de milieu-uitdagingen aan te gaan.
 - **Waardecreatie:** Inclusio combineert verschillende vectoren van waardecreatie, die de sociale, ecologische en economische dimensies omvatten. Privékapitaal wordt ingezet om een oplossing te bieden voor de huisvestingscrisis, door de ontwikkeling van een aanbod aan betaalbare kwalitatieve huurwoningen, speciaal aangepast aan kwetsbare personen. Deze aanpak helpt sociale ongelijkheid te verminderen en versterkt de sociale cohesie in de buurten waar deze woningen zich bevinden. Tegelijkertijd zet Inclusio zich in voor een positieve impact op het milieu door middel van duurzame en verantwoorde projecten.
- Tot slot biedt Inclusio een redelijk en stabiel financieel rendement voor haar investeerders en zorgt ze voor de tevredenheid van haar partners, waardoor een sociaal en ecologisch verantwoord investeringsmodel wordt geconsolideerd.
- **Resultaten en impact:** De resultaten van Inclusio hebben geleid tot aanzienlijke vooruitgang op een aantal fronten. Dooreen portefeuille aan betaalbare huurwoningen te ontwikkelen biedt Inclusio een concreet antwoord op de huisvestingscrisis en verbetert ze het welzijn en de levenskwaliteit van haar bewoners. De woningen bieden een stabiele, waardige leefomgeving die sociale integratie en onafhankelijkheid stimuleert. Inclusio gebruikt ook duurzame praktijken om de ecologische voetafdruk van de vastgoedsector te reduceren en draagt zo bij aan de overgang naar een meer verantwoordelijk model. Tot slot genereert haar aanpak een duurzame economische impact voor haar stakeholders, waardoor winstgevende investeringen en langetermijnbeheer van haar vastgoedportefeuille gegarandeerd zijn.
- Dit model voor waardecreatie laat zien dat Inclusio zich inzet om de doelstellingen op het gebied van sociale, ecologische en economische impact na te streven in een geest van voortdurende innovatie en collectieve verantwoordelijkheid. Inclusio is een uniek instrument waarvan de resultaten als voorbeeld kunnen dienen voor andere initiatieven.



BIJDRAGE AAN DE SDG'S EN ONDERSCHRIJVING VAN HET GLOBAL COMPACT VAN DE VERENIGDE NATIES

Als een vennootschap met impact is Inclusio volledig toegewijd om bij te dragen aan de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. De vennootschap houdt zich ook aan de principes van de United Nations Global Compact, die mensenrechten, eerlijke arbeidsnormen, bescherming van het milieu en de strijd tegen corruptie bevordert. Deze fundamentele verplichtingen zijn geïntegreerd in Inclusio's strategie, bedrijfscultuur en dagelijkse activiteiten.

Objectieven inzake duurzame ontwikkeling waarop Inclusio zich focust

Goede gezondheid en welzijn (3)

Het aanbod van betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit vergroten en verzoekers om internationale bescherming, daklozen en mensen met een beperking faciliteiten bieden waardoor ze rustiger kunnen leven.

Gendergelijkheid (5)

Ervoor zorgen dat zowel werknemers als bestuursleden gelijkwaardige carrièremogelijkheden en beloningen krijgen, ongeacht hun geslacht.

Duurzame steden en gemeenschappen (11)

Het segment betaalbare huurwoningen maakt 76% uit van de vastgoedportefeuille van Inclusio. De nadruk ligt op het toegankelijk maken van huurwoningen met andere vervoersmiddelen dan de auto.

Verantwoorde consumptie en productie (12)

Voor haar renovatieprojecten maximaliseert Inclusio het hergebruik en de recycling van materialen. In 2019 wonnen twee projecten de BE CIRCULAR-prijs, uitgereikt door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor voorbeeldprojecten op het gebied van circulariteit.

Maatregelen tegen klimaatverandering (13)

Inclusio besteedt speciale aandacht aan de energieprestaties van haar gebouwen. Het doel is om de CO₂-uitstoot te verminderen en de energierekening voor huurders te verlagen.

Vrede, rechtvaardigheid en doeltreffende instellingen (16)

Door middel van haar governance charter benadrukt Inclusio de integriteit van haar teams en zorgt voor transparantie van niet-financiële informatie.

B CORP-CERTIFICERING

Als een gecertificeerde B Corp, is Inclusio trots om deel uit te maken van een wereldwijde gemeenschap van bedrijven die erkend zijn voor hun positieve sociale en ecologische impact. Deze certificering weerspiegelt onze inzet voor het handhaven van hoge normen van transparantie, eerlijkheid en verantwoordelijkheid.



Huurders • Middelweg (Haren)

Historiek



GROEI VAN DE PORTEFEUILLE

2011

Oprichting van Bon Pasteur SA, sinds 2014 Inclusio NV.

2013

Voorlopige oplevering van het eerste project in de Goede Herderstraten de Norgastraat te Evere (38 appartementen verhuurd aan SVK Hector Denis).

2016-2017

Aankoop van gebouwen in Brussel, voor een totaal van 67 woningen die aan verschillende SVK's worden verhuurd.

2018

Eerste aankopen van gebouwen in Vlaanderen en Wallonië.

Voortzetting van de aankopen in Brussel.

Aankoop van een eerste intern ontwikkelingsproject (verbouwing van een kantoorgebouw tot 41 woningen in Schaarbeek).

2019

Verwerving van Euro-Project NV, eigenaar van 139 appartementen in Mechelen.

Eerste project in de sector van mensen met een beperking, door de verwerving van het VillaVip-gebouw in

Herzele en een te renoveren gebouw in Keerbergen, voor Thomashuizen België.

Eerste aankoop in de sector van de sociale infrastructuur, door de verwerving van de aandelen van de bv D.V. City, eigenaar van een opvangcentrum voor alleenstaande vrouwen en minderjarige verzoekers om internationale bescherming, verhuurd aan het Belgische Rode Kruis.

2020

Verwervingen

- de NV Inclusio Vanden-heuvel, eigenaar van 91 wooneenheden en 1 handelsruimte in het Ekla-complex in Sint-Jans-Molenbeek;
- de NV Dupimmo, eigenaar van de 'Ecole Active'-site in Ukkel;
- het Dieleghem-gebouw (12 studio's) in Jette;
- een te herontwikkelen gebouw in Westmalle (voor Thomashuizen België);
- de gebouwen in exploitatie van VillaVip te Bredene en Wondelgem;
- de BV Catalco, eigenaar van een gebouw met 36 wooneenheden in Brussel;
- een kantoorgebouw aan de Paviljoenstraat 1-3 in Schaarbeek;
- de BV Immo Cognaux, eigenaar van een gebouw met 20 wooneenheden in Verviers.

2021

Verwervingen

- de NV Les Jardins de Fraipont, eigenaar van een verblijfscentrum voor personen met een beperking in Fraipont (Trooz);
- twee gebouwen in Oudenburg (13 en 9 woningen);
- de Société d'Habitations de Tournai (123 woningen);
- 27 woningen in Binche;
- een voormalig woonzorgcentrum van 3.300 m² in Anderlecht, verhuurd aan New Samusocial;
- de firma Gentbrugge Kerkstraat Land (een kinderdagverblijf en 18 studentenwoningen);
- een gebouw met 9 appartementen te Mechelen;
- twee VillaVip's, te Brugge en Wevelgem voor personen met een beperking.

2022

Inhuldiging van het project Middelweg, te Haren: 123 nieuwe betaalbare huurwoningen verdeeld over drie woongebouwen en verhuurd aan twee SVK's.

Verwerving van het opvangcentrum voor verzoekers om internationale bescherming van Nonceveux; twee gebouwen in Moeskroen (12 + 21 woningen); een woongebouw met 10 woningen in Hamont-Achel; een terrein in Anderlecht; een herenhuis in Schaarbeek voor de huisvesting van kinderen uit de bijzondere jeugdzorg; een hotel in Schaarbeek voor de opvang van niet- begeleide minderjarige vreemdelingen; en een gebouw met 48 om te vormen woningen in Doornik.

Oplevering van het project Borgerstein (23 nieuwe betaalbare huurwoningen in Sint-Katelijne-Waver) en het project Nationale (nieuwbouw met 18 betaalbare huurwoningen in Stekene).

2023

Aankoop van de gebouwen Zwijgershoek (Sint-Niklaas, 12 betaalbare huurwoningen verhuurd aan Woonmaatschappij WoonST), Lalieux (Genappe, opvangcentrum voor verzoekers om internationale bescherming verhuurd aan het Rode Kruis), Perelaar (Izegem, 30 betaalbare huurwoningen verhuurd aan Woonmaatschappij Thuiswest) en Vigneron (Ransart, opvangcentrum voor verzoekers om internationale bescherming verhuurd aan Fedasil).

Voorlopige oplevering van de gebouwen Lambermont 322 (Schaarbeek, opvangcentrum voor niet-begeleide minderjarige vreemdelingen), Dragon (Moeskroen, 33 betaalbare huurwoningen verhuurd aan het SVK Mouscron-Logement), Thomashuis Keerbergen en Thomashuis Westmalle (opvang voor personen met een beperking).

Verwerving van een participatie van 51% in Inclusio Ostbelgien SA.

2024

Verwerving van de gebouwen Lima (Laken) en Exclusiv (Evere), verhuurd aan New Samusocial voor de opvang en huisvesting van verzoekers om internationale bescherming en noodopvang voor vrouwen en hun kinderen.

Aankoop van het gebouw Omalius (Ciney): 27 betaalbare huurwoningen verhuurd aan het SVK Un Toit Pour Tous.

Oplevering van het Marvis-project in Doornik: 13 betaalbare huurwoningen.

2025

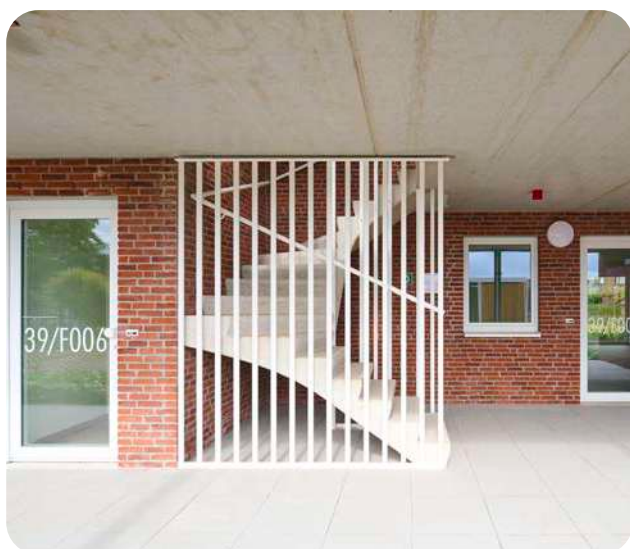
Oplevering van het gebouw Melkerij (Lochristi) met 28 betaalbare huurwoningen verhuurd aan de Woonmaatschappij Woonpijler.

Aankoop van een villa in Beerse met het oog op de herbestemming ervan tot Thomashuis.

Aankoop van twee gebouwen in exploitatie in de provincie Henegouwen: Coron (Quaregnon; 11 huurwoningen) en Berotte (Saint-Georges-sur-Meuse; 37 huurwoningen).



HET JAAR WERD GEKENMERKT DOOR DE VOORTZETTING VAN VERSCHILLENDE INTERN BEHEERDE ONTWIKKELINGSPROJECTEN.



Project Melkerij (Lochristi)

In juni 2025 hebben de huurders hun intrek genomen in het nieuwe gebouw Melkerij in Lochristi. Dit nieuwbouwproject voor de Woonmaatschappij Woonpijler werd van A tot Z ontwikkeld door Inclusio en omvat 28 huurwoningen en een gemeenschappelijke ruimte.

De warmwaterproductie voor verwarming en sanitair gebeurt via geothermie en met warmtepompen en fotovoltaïsche installaties. Alle huurwoningen hebben een energiescore A. Het specifieke primaire energieverbruik bedraagt gemiddeld 23 kWh/m²/jaar.



Ontwikkelingsproject Thomashuis Beerse

Inclusio heeft in juli 2025 een villa aangekocht om deze om te bouwen tot een Thomashuis, waar een begeleidend koppel en een tiental personen met een beperking zullen worden opgevangen. De bouwvergunning voor de verbouwing werd in september 2025 toegekend. De werken zullen in 2026 van start gaan en in 2027 worden opgeleverd.



Project Coron (Quaregnon)

Inclusio heeft in december 2025 een gebouw met 11 woningen in Quaregnon (provincie Henegouwen) aangekocht, die op de particuliere markt worden verhuurd tegen dezelfde huurprijzen als die van een Sociaal Verhuurkantoor.



Project Berotte (Saint-Georges-sur-Meuse)

Eveneens in december 2025 heeft Inclusio 100% van de aandelen verworven van de vennootschap Au Joli Bois, eigenaar van een gebouw dat in beheer is gegeven aan het Sociaal Verhuurkantoor van Hoei. Dit voormalige rusthuis, dat is omgebouwd tot woningen, is gelegen aan de Rue Georges Berotte 57 in Saint-Georges-sur-Meuse (provincie Luik) en omvat 37 appartementen met een energiescore A.

ESG-ENGAGEMENT: EEN STRATEGIE MET EEN STEEDS GROTERE IMPACT

Het jaar 2025 was een mijlpaal in het ESG-traject van Inclusio, met de operationele en ambitieuze uitrol van ons stappenplan. Na een structureringsfase zijn we nu volledig overgegaan tot de uitvoering, gedragen door concrete en meetbare acties. Ons engagement is gebaseerd op drie fundamentele pijlers.

1. Groei van de sociale impact

In 2025 is het aantal mensen dat in onze huurwoningen wordt gehuisvest met 250 gestegen (+4% ten opzichte van 31 december 2024), wat onze directe bijdrage aan de strijd tegen armoede en een antwoord op de huisvestingscrisis illustreert. Om deze impact zo dicht mogelijk bij de realiteit in het veld te ondersteunen, heeft Inclusio 50.000 € toegewezen aan het Inclusio Sociaal Fonds, waarmee projecten op het gebied van levensonderhoud, zelfstandigheid en sociale cohesie van onze huurders worden gefinancierd.

2. Energieprestaties en traject van decarbonisatie

Naast de voortdurende investeringen in de verbetering van de energie-efficiëntie van onze gebouwen, met name op het gebied van isolatie, de installatie van zonnepanelen en de modernisering van verwarmingssystemen, heeft Inclusio in 2025 een belangrijke mijlpaal bereikt op analytisch vlak. We hebben namelijk onze eerste volledige koolstofbalans opgesteld, die de scopes 1, 2 en 3 bestrijkt, voor de boekjaren 2023 tot 2025.

Om onze ecologische voetafdruk onmiddellijk te verkleinen, zijn alle energiecontracten onder controle van Inclusio voortaan gedekt door contracten voor groene stroom, waardoor het verbruik uit hernieuwbare bronnen wordt gegarandeerd.

3. Transparantie, governance en duurzame financiering

Het boekjaar 2025 was een mijlpaal in de ontwikkeling van ons ESG-model, met drie belangrijke verwezenlijkingen:

- **Vrijwillige rapportering:** hoewel de komende Europese wetswijzigingen (Omnibusrichtlijnen) ons waarschijnlijk vrijstellen van de CSRD-verplichtingen, heeft Inclusio ervoor gekozen om een hoog niveau van vrijwillige transparantie te behouden, in overeenstemming met de beste marktnormen en de verwachtingen van haar stakeholders.
- **EPRA-erkenning:** de nauwkeurigheid en kwaliteit van onze niet-financiële rapportering werden dubbel erkend door EPRA, met het behalen van een bronzen medaille voor Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) en de prijs "Most Improved" voor de beste vooruitgang op het gebied van duurzaamheidsrapportering.
- **Financiële innovatie (SLL):** dankzij de ondertekening van een Sustainability-Linked Loan met de Caisse d'Épargne Hauts-de-France kunnen we onze financieringskosten nu rechtstreeks koppelen aan het behalen van concrete ESG-doelstellingen, waardoor duurzaamheid duurzaam verankerd wordt in onze financiële strategie en ons bestuur.

In het verlengde van deze dynamiek heeft Inclusio ook haar investeringen in de ontwikkeling van de competenties van haar teams versterkt, met een aanzienlijke toename van het aantal opleidingen dat in 2025 werd gevolgd. Deze opleidingen, die met name in het kader van de evaluatiegesprekken worden bepaald, zijn bedoeld om de professionele ontwikkeling van de medewerkers te ondersteunen en de interne expertise te versterken die nodig is voor de duurzame uitvoering van onze ESG-strategie.

ANDERE MARKANTE FEITEN IN 2025

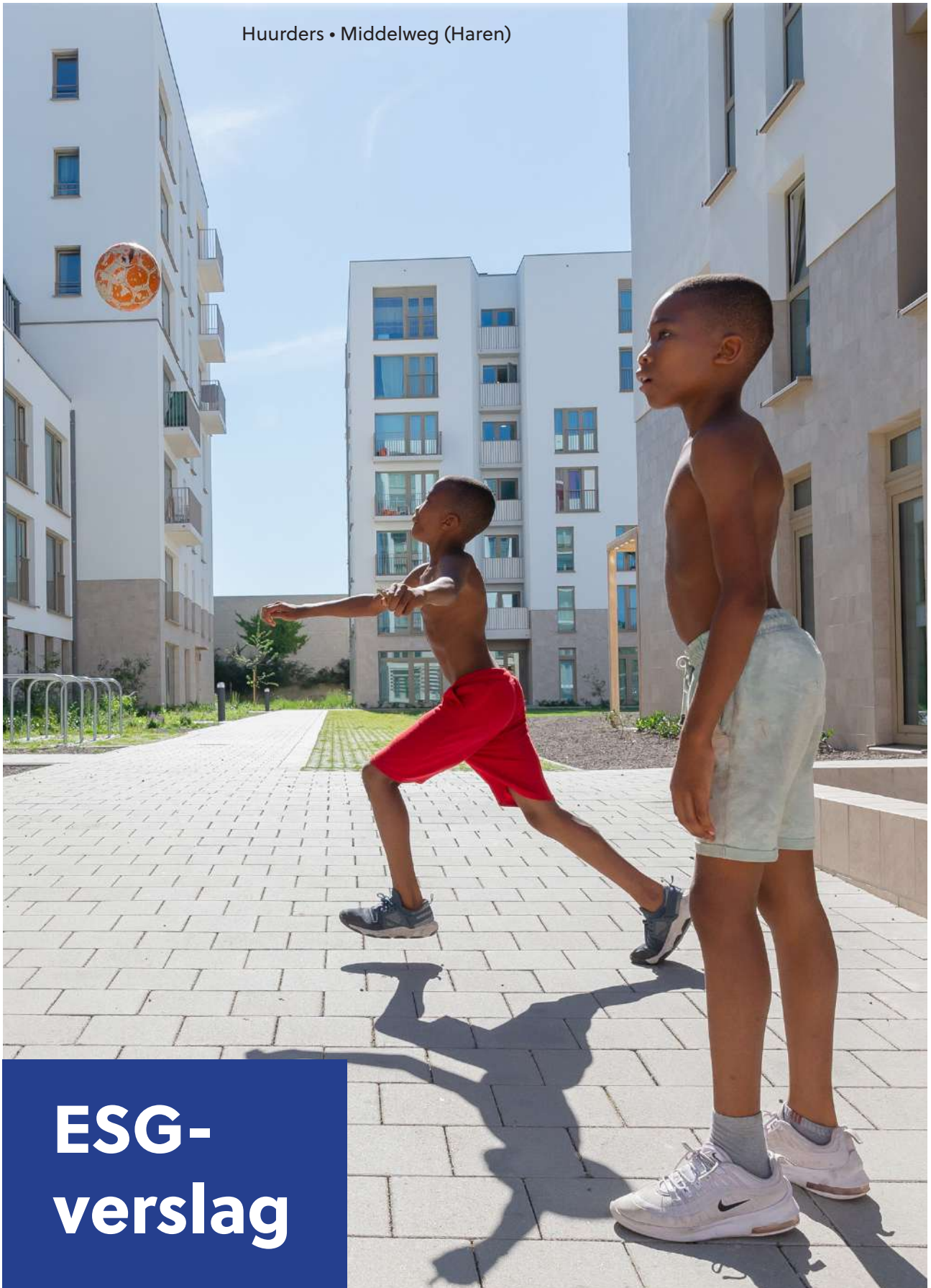
Verkoop van vastgoedactiva: Inclusio heeft in 2025 niet-strategische vastgoedactiva (7 winkels in mede-eigendommen) en woningen waarvan de kosten voor energetische renovatie onbetaalbaar zouden zijn geweest (5 appartementen en 1 gebouw met 36 studentenwoningen in Brussel, 3 eengezinswoningen in Doornik) verkocht voor een totaalbedrag van 8.257.500 €. De nettoverkoopwaarde (verkoopprijs min notariskosten en makelaarskosten) lag gemiddeld 4,5% hoger dan de reële waarde.

Keuzedividend: Inclusio heeft in 2025 voor het eerst een keuzedividend aan haar aandeelhouders voorgesteld. Deze hebben voor ongeveer 68% van hun aandelen gekozen voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen door een kapitaalverhoging van ongeveer 2,9 M€, door de uitgifte van 201.939 nieuwe aandelen, waardoor het totale aantal aandelen op 7.630.286 is gekomen.



Thomashuis • Westmalle

Huurders • Middelweg (Haren)



**ESG-
verslag**



INCLUSIO DRAAGT BIJ TOT HET OPLOSSEN VAN TWEE GROTE SOCIALE PROBLEMEN: HET RECHT OP HUISVESTING EN DE SOCIALE INCLUSIE VAN KWETSBARE MENSEN.

INTRODUCTIE

In 2025 zet Inclusio haar primaire missie voort: vastgoed inzetten ten dienste van de sociale cohesie, door kwaliteitsvolle huurwoningen en infrastructuur aan te bieden aan kwetsbare doelgroepen. In een context waarin de Belgische huurmarkt steeds krappere wordt, gekenmerkt door een snelle stijging van de huurprijzen en een structureel tekort aan betaalbare huurwoningen, is de rol van een gespecialiseerde speler als Inclusio nog nooit zo essentieel geweest.

Op 31 december 2025 biedt Inclusio onderdak aan 5.756 personen, wat neerkomt op een jaarlijkse stijging van 4%, dankzij twee overnames en de ingebruikname van een nieuw energiezuinig project. Het jaar 2025 wordt ook gekenmerkt door een

verbetering van de energieprestaties van de portefeuille, dankzij verschillende hefboomen: de ingebruikname van het Melkerij-project (23 kWh/m²/jaar), gerichte investeringen in renovatie en het afstoten van gebouwen waarvan de kosten voor energetische renovatie onevenredig hoog zouden zijn.

Dit weerspiegelt de integratie van energiecriteriën in de investerings- en beheersbeslissingen van de vastgoedportefeuille in exploitatie.

In dit hoofdstuk bevestigt Inclusio opnieuw haar engagement om een tastbare sociale impact te creëren, haar ecologische voetafdruk voortdurend te verbeteren en een verantwoord, transparant bestuur te bevorderen dat aansluit bij de verwachtingen van haar investeerders, partners en belanghebbenden.



DUURZAAMHEIDSVERKLARING (ESRS-2 NORM - DR BP)

Grondslagen (ESRS-2-BP-1)

Deze verklaring beschrijft de belangrijkste elementen van onze duurzaamheidsrapportering voor 2025, met een overzicht van ons beleid, onze doelstellingen en onze prestaties met betrekking tot de geïdentificeerde materiële uitdagingen.

Inclusio's jaarverslag 2025 voldoet aan artikel 12 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt in België. Het voldoet ook aan de eisen van artikel 3:6 en 3:32 van het Belgische Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, zoals gedetailleerd in de verschillende delen van dit jaarverslag, met inbegrip van Inclusio's niet-financiële verklaring, die sociale, milieu-, human resources- en mensenrechtenpraktijken behandelt, evenals de strijd tegen corruptie en fraude.

Hoewel Inclusio op grond van de Europese wetswijzigingen mogelijk wordt vrijgesteld van de rapportageverplichtingen van de CSRD, is dit verslag opgesteld op basis van de Europese normen voor duurzaamheidsrapportering (ESRS), waarbij de hoogste eisen worden gehanteerd.

Als onderdeel van haar inzet voor transparantie en de kwaliteit van de informatie die ze communiceert, heeft Inclusio ook verwezen naar de EPRA sBPR standaarden (European Public Real Estate Association Sustainability Best Practices Recommendations) om haar aanpak af te stemmen op internationale standaarden in de vastgoedsector.

Inzet voor stakeholders (SBM-2)

Dit rapport laat zien hoe Inclusio's activiteiten rekening houden met en inspelen op de verwachtingen en belangen van haar stakeholders. Hoewel ontworpen voor een breed publiek, is het vooral gericht op investeerders. Het beoordelen, meten en communiceren van de impact, zowel positief als negatief, van haar activiteiten op de samenleving en het milieu is een fundamentele pijler van haar engagement naar haar stakeholders toe.

Dit verslag is gebaseerd op de prioritaire thema's die zijn geïdentificeerd in de dubbele materialiteitsanalyse die begin 2024 is uitgevoerd en waarvan de relevantie in 2025 werd bevestigd, en die in de volgende paragrafen nader wordt toegelicht.

Tenzij anders vermeld, hebben alle gepresenteerde gegevens betrekking op het boekjaar 2025. Elke verandering in methodologie of herformulering van niet-financiële informatie wordt expliciet aangegeven in de tekst of in een voetnoot, afhankelijk van de context.

De duurzaamheidsverklaring is opgesteld op geconsolideerde basis en heeft betrekking op alle dochterondernemingen van Inclusio om een globaal beeld te geven van de duurzaamheidspraktijken en hun impact.

De consolidatiekring voor sociale en governance informatie komt overeen met die van de jaarrekening.

Rol van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen (DR GOV)

Inclusio wil duurzaamheid integreren in haar strategie en activiteiten. Hiervoor heeft het bestuurlijke, management en toezichthoudende organen die regelmatig de vaardigheden en expertise beoordelen die nodig zijn om duurzaamheidskwesties te beheren, in het bijzonder de bijbehorende impact, risico's en opportuniteiten. Deze organen hanteren criteria zoals kennis van milieu-, sociale en governance (ESG) normen, het vermogen om risico's en opportuniteiten op het gebied van duurzaamheid te identificeren, en een goed begrip van de verwachtingen van stakeholders. De samenstelling van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en hun verantwoordelijkheden worden gedetailleerd beschreven in het Corporate Governance Charter. Prestaties op het gebied van milieu, sociaal en governance (ESG) zijn een beoordelingscriterium voor de effectieve leiding van Inclusio in 2025.

Er worden interne trainingen gegeven om werknemers bewust te maken van de ESG-principes en deze te integreren in de dagelijkse werkzaamheden.

Voor elk milieu- en sociaal probleem wordt rekening gehouden met de impact, risico's en opportuniteiten

vanaf het moment dat een onroerend goed wordt verworven. Deze factoren worden geïntegreerd in de processen en financiële evaluatie van elk project. De informatie en beslissingen worden vervolgens geïntegreerd in het dagelijkse beheer van de projecten.

Onze ESG-strategie (SBM-1)

De ESG-strategie van Inclusio is gebaseerd op een kernopvatting: vastgoed kan een krachtige hefboom voor sociale cohesie zijn wanneer het op verantwoorde wijze, met transparantie en volgens strenge milieunormen wordt beheerd.

De ESG-strategie van Inclusio is gebaseerd op concrete, meetbare engagementen, die richting geven aan elke beslissing om haar sociale en milieu-impact te maximaliseren en tegelijkertijd haar risico's en negatieve impact te verminderen. De strategie richt zich op drie kerndomeinen:

- **Kwalitatieve betaalbare huurwoningen ter beschikking stellen** aan mensen in kwetsbare situaties, zodat ze duurzame toegang tot fatsoenlijke huisvesting hebben.
- **Investeren in kwaliteitsgebouwen met goede milieuprestaties**, terwijl de bestaande vastgoedportefeuille voortdurend gerenoveerd en verbeterd wordt om de ecologische voetafdruk te verkleinen.
- **Duurzame vertrouwensrelaties opbouwen** met haar partners, gebaseerd op ethische en transparante praktijken.

Inclusio verbindt zich ertoe haar activiteiten op een verantwoorde en duurzame manier uit te voeren, in lijn met haar kernwaarden en rekening houdend met de behoeften van al haar stakeholders, zowel intern als extern. Inclusio zorgt ervoor dat de ESG-strategie systematisch wordt geïntegreerd in elke fase van haar waardeketen.

Waardeketen voor Inclusio's activiteiten

Inclusio zet zich in voor sociale impact en implementeert een geïntegreerde strategie die de hele waardeketen van haar activiteiten omvat. Haar aanpak, die discipline en een langetermijnvisie combineert, strekt zich uit van de zorgvuldige selectie

van vastgoedprojecten tot het duurzame beheer van gebouwen gedurende hun hele levenscyclus.

Aankoop

Het proces begint met de gerichte identificatie van panden die voldoen aan strenge criteria, zoals hun potentiële sociale impact, hun locatie en hun milieuaspecten. Deze fase wordt uitgevoerd in samenwerking met verschillende stakeholders, waaronder haar interne technische experts en sociale partners.

Renovatie en inrichting

Zodra een gebouw is aangekocht, richten de teams van Inclusio het in of renoveren het om het te laten voldoen aan de behoeften van de bewoners, waarbij ze de beste praktijken op het gebied van energieprestaties, veiligheid en sociale cohesie toepassen. Elk project is een kans om de functionaliteit en de impact van de ruimtes te optimaliseren, in constante dialoog met lokale stakeholders, sociale partners en de relevante autoriteiten.

Beheer van de activa

Inclusio ziet toe op het langetermijnbeheer van haar gebouwen om hun comfort en duurzaamheid te verzekeren.

Gebouwen aan het einde van hun levensduur

Inclusio is voorstander van renovatie, hergebruik en voortdurende herbestemming van gebouwen en ruimtes om hun levenscyclus te verlengen. Deze aanpak beperkt de impact op het milieu in overeenstemming met de principes van de circulaire economie.

Dubbele materialiteitsanalyse

De dubbele materialiteitsanalyse vormt de hoeksteen van het ESG-beleid van Inclusio. Deze analyse, die in 2024 grondig is uitgevoerd volgens de principes van de CSRD-richtlijn en de ESRS-normen, heeft het mogelijk gemaakt de belangrijkste uitdagingen voor de onderneming in kaart te brengen, zowel wat betreft de impact als wat betreft de financiële risico's en opportuniteiten.

In 2025 bevestigt Inclusio dat de geïdentificeerde uitdagingen nog steeds volledig relevant zijn, aangezien er geen wezenlijke veranderingen

zijn waargenomen in de impact, risico's of opportuniteiten.

Beoordelingsfasen

1. Definitie van toepassingsgebied en objectieven

Bij het bepalen van de evaluatie werd rekening gehouden met:

- Inclusio's kernactiviteiten;
- haar waardeketen in kaart brengen;
- haar locaties.

Er is een lijst met relevante ESG-kwesties opgesteld op basis van ESRS-standaarden, verrijkt met thema's die specifiek zijn voor de vastgoedsector om een allesomvattende aanpak te garanderen die voldoet aan de wettelijke vereisten.

2. Identificatie van thema's, impact, risico's en opportuniteiten (IRO's)

Er werd een methode ontwikkeld om stakeholders te betrekken, waarbij de belangrijkste interne en externe belanghebbenden werden betrokken. Raadplegingen vonden plaats via:

- semigestructureerde interviews en vergaderingen (directe benadering);
- analyse van interne en externe bronnen (indirecte benadering).

Bij de beoordeling van de IRO's waren veel verschillende spelers betrokken, waaronder werknemers, managers, investeerders, huurders, leveranciers en sectororganisaties. De impact werd bestudeerd in elke fase van Inclusio's waardeketen. Een niet-exhaustieve lijst van geraadpleegde bronnen:

- Interne gegevens (jaarverslagen, risicomatrix, persberichten);
- Analyses van sectoren en regelgeving;
- Academische studies en persoverzichten.

Deze aanpak heeft ons toegelaten om een geconsolideerde lijst op te stellen van relevante IRO's voor elke geanalyseerde kwestie.

3. Financiële impact en materialiteit beoordelen

Alle kwalitatieve bijdragen die zijn verzameld om de impact, risico's en opportuniteiten (IRO's) te beoordelen, zijn omgezet in kwantitatieve gegevens op basis van drempelwaarden die voor elk criterium zijn gedefinieerd.

De beoordeling van de materialiteit van de impact is onafhankelijk van die van de financiële materialiteit uitgevoerd, rekening houdend met de positieve en

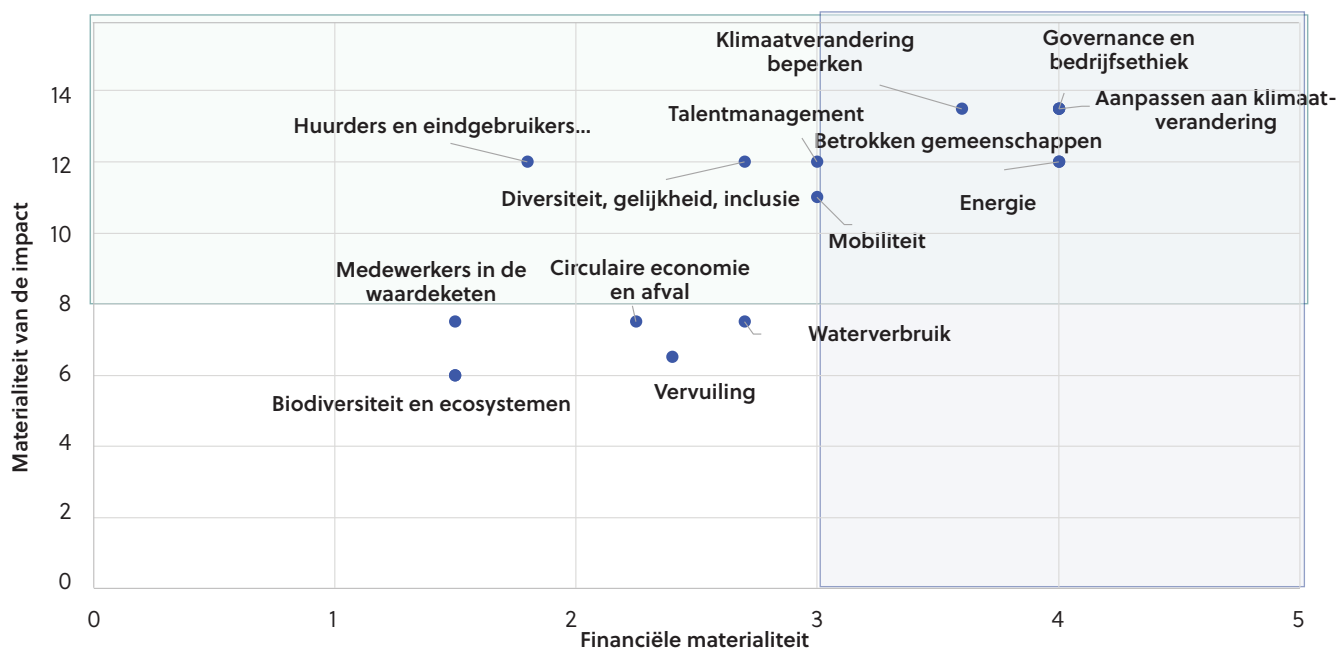
negatieve effecten en de risico's en opportuniteiten voor elk onderwerp.

De beoordeling van negatieve gevolgen was gebaseerd op hun ernst, bepaald op basis van hun omvang, reikwijdte en de mogelijkheid om ze te verhelpen, evenals hun waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen. Positieve effecten werden geanalyseerd op basis van hun omvang, reikwijdte en waarschijnlijkheid. Om methodologische consistentie te garanderen, werden de waarschijnlijkheids- en herstelcriteria afgestemd op Inclusio's risicomanagement raamwerk. De analyse van de materialiteit van de impact is voornamelijk gebaseerd op kwalitatieve gegevens, waarbij kwantitatieve aspecten voornamelijk voor milieukwesties zijn geïntegreerd. Een impact werd als materieel beschouwd als die de gedefinieerde drempelwaarden overschreed.

Met betrekking tot financiële materialiteit, zijn duurzaamheidsgerelateerde risico's en opportuniteiten geïdentificeerd, beoordeeld en geprioriteerd volgens vooraf gedefinieerde drempels, gebaseerd op hun waarschijnlijkheid en hun financiële impact op de korte, middellange of lange termijn.

Deze criteria zijn afgestemd op Inclusio's risicomanagement methodologie. Bij de beoordeling van de omvang van de financiële gevolgen is rekening gehouden met verschillende dimensies: het vermogen van het bedrijf om middelen te gebruiken of te verkrijgen, de mogelijke effecten op de reputatie (vertrouwen van stakeholders, media-aandacht en regelgevend kader) en ESG-risico's en opportuniteiten. Net als bij de materialiteit van de impact, werden financiële risico's en opportuniteiten als materieel beschouwd als ze de gedefinieerde drempels overschreden en werden gecategoriseerd als significant of kritiek.

Alle toegepaste drempels en criteria voldoen aan de aanbevelingen van de ESRS-normen. De resultaten van deze analyse zijn ter validatie voorgelegd aan de effectieve leiding en de raad van bestuur.



Hoewel alle in de matrix geïdentificeerde uitdagingen belangrijk zijn, blijven negen thema's voor Inclusio prioritair, omdat ze een grote maatschappelijke impact combineren met financiële relevantie:

1. Toegang tot betaalbare huisvesting en sociale inclusie
2. Energieprestaties en vermindering van het energieverbruik
3. Bijdrage aan de energietransitie
4. Klimaatbestendigheid en overstromingsrisico's
5. Leefomstandigheden en veiligheid van de bewoners
6. Ethisch bestuur en preventie van ESG-risico's

7. Talentmanagement en welzijn van medewerkers
8. Dialoog met belanghebbenden
9. Transparantie van de rapportering en betrouwbaarheid van de gegevens

De resultaten van de dubbele materialiteitsanalyse, en in het bijzonder de beoordeling van risico's en kansen vanuit het oogpunt van hun financiële impact, zijn verwerkt in Inclusio's risicomatrix.

ESRS-NORMEN - SPECIFIEK

In 2025 heeft Inclusio de uitvoering van haar strategie voor duurzame ontwikkeling verder geconsolideerd op basis van de resultaten van haar dubbele materialiteitsanalyse. Het strategische dashboard, dat het jaar daarvoor werd ingevoerd, is nu volledig operationeel en maakt een nauwkeurige sturing van de ESG-prestaties van Inclusio mogelijk. Met behulp van dit instrument volgt Inclusio de realisatie

van kwantificeerbare doelstellingen die erop gericht zijn de positieve maatschappelijke impact te maximaliseren en tegelijkertijd de geïdentificeerde financiële en milieurisico's te beperken. Deze rigoureuze aanpak garandeert een voortdurende verbetering, waarbij de dagelijkse activiteiten worden afgestemd op de langetermijnverbintenissen op het gebied van duurzaamheid.

METRIEK EN OBJECTIEVEN (MT)

Maatregelen met betrekking tot materiële onderwerpen:

ESG strategie				
	Prestatie-indicatoren en objectieven	Actie 2025	Statuut	Deadline
Sociale impact				
Actief bijdragen aan het creëren van betaalbare en inclusieve huisvesting	6.000 gehuisveste mensen bereiken in 2026	3 aankopen 5.756 gehuisveste personen	Lopende	2026
Ondersteuning van lokale initiatieven om de levenskwaliteit en duurzaamheid van gemeenschappen te verbeteren	Elk jaar 50.000 € toewijzen aan het Sociaal fonds van Inclusio	50.000 € toegewezen	Bereikt	Jaarlijks
Ervoor zorgen dat alle gebouwen voldoen aan de huidige veiligheidsnormen (brand, liften, elektrische installaties, enz.)	Nul ongevallen met aansprakelijkheid van Inclusio	Bereikt	Bereikt	Permanent
Opzetten van een samenwerkingsovereenkomst tussen Inclusio en huurders om duurzame ontwikkeling actief te bevorderen en alle partijen aan te moedigen om de ecologische voetafdruk van het gehuurde pand te verkleinen	80% aanvaarding van samenwerkingsovereenkomsten over duurzame ontwikkeling voor gebouwen met sociale infrastructuur	/	Lopende	2030
Een kader creëren om de ontwikkeling van werknemers te stimuleren	40 uur/jaar opleiding voor elke werknemer	35 Uren opleiding/ werknemer/jaar	Lopende	2030
Algehele teamtevredenheid verhogen	Personeelsverloop van maximum 15% per jaar	8,3% verloop	Bereikt	Permanent
Zorgen voldoende genderdiversiteit binnen het bedrijf	Minimaal 1/3 vertegenwoordiging van het minderheidsgeslacht	Bereikt	Bereikt	Permanent
Bijdrage aan het milieu				
De energiebehoefte van onze gebouwen verminderen	De energieprestaties van onze gebouwen verbeteren om, op basis van de EPC-certificaten voor wooneenheden, een primair energieverbruik te bereiken van < 100 kWh/m ² /jaar tegen 2050	Het gemiddelde specifieke energieverbruik van de woningportefeuille bedraagt 135 kWh/m ² /jaar	Lopende	2050
De productie van hernieuwbare energie in onze gebouwen verhogen	Minstens 50% van onze gebouwen zijn uitgerust met fotovoltaïsche panelen	Toename van het aantal fotovoltaïsche installaties (+34 kWc)	Lopende	2030
Toenemend verbruik van hernieuwbare energie	100% van de elektriciteitsleveringscontracten die Inclusio afsluit zijn groene energiecontracten	Bereikt	Bereikt	2025

Oliegestookte verwarmings- en warmwatersystemen afschaffen	Nul gebouwen die olie gebruiken als brandstof voor verwarming en warm water (DHW)	Bereikt	Bereikt	2025
Uitstoot van absolute/specifieke broeikasgassen verminderen Scope 1, 2	Definitie van ambities voor het verminderen van scope 1 en 2 broeikasgasemissies	Opstellen koolstofbalans scope 1, 2, 3	Bereikt	2025
Absolute/specifieke broeikasgasemissies verminderen Scope 3	Definitie van ambities voor het verminderen van scope 3 broeikasgasemissies	Opstellen koolstofbalans scope 1, 2, 3	Bereikt	2030
Flexibele en duurzame mobiliteit onder personeelsleden bevorderen	Ambities vaststellen om de koolstofintensiteit van vervoer te verminderen	Opstellen koolstofbalans scope 1, 2, 3	Lopende	2030
Flexibele en duurzame mobiliteit voor huurders en gebruikers van sociale infrastructuur bevorderen	100% van de sociale infrastructuurunits heeft uitgebreide informatie over duurzame mobiliteitsopties om de verplaatsingen voor hun huurders en eindgebruikers te vergemakkelijken	/	Lopende	2030
Anticiperen op de financiële gevolgen van klimaatrisico's: verhoogd risico op overstromingen	Maximaal 5% (reële waarde en huur) van de vastgoedportefeuille bevindt zich in overstromings-gevoelige gebieden	Bereikt	Bereikt	2028
Governance				
Grote leveranciers (> 100 k€/jaar) evalueren op ESG-aspecten	100%	/	Lopende	2030
Ontvangen van gedragscode ondertekend door grote leveranciers (> 100 k€/jaar)	100%	Bereikt	Bereikt	2024
De transparantie van de ESG-informatie van het bedrijf vergroten	ESG-rapportering gepubliceerd op website	Bereikt	Bereikt	Permanent
Dubbele materialiteitsanalyse (DMA) uitvoeren volgens ESRS-normen als basis voor ESG-strategie	Realisatie van een DMA	Bereikt	Bereikt	2024
Medewerkers actief betrekken bij ESG-onderwerpen	100% van de medewerkers getraind in ESG-aspecten	Bereikt	Bereikt	Permanent
Beschikken over een corporate governance Charter, gedragscodes en passend beleid	Beschikbaar op onze website: - het corporate governance charter - gedragscodes - beleidslijnen	Bereikt	Bereikt	2024
ESG-aspecten integreren in de analyse van investeringsopportuniteiten	Analyse van ESG-aspecten bij de analyse van investeringsopportuniteiten	Bereikt	Bereikt	2025
Implementatie van ESG-governance	ESG-governance geïmplementeerd	Bereikt	Bereikt	2024
ESG-certificering	B Corp-her-certificering	/	Lopende	2027
Onze engagementen formaliseren door het Global Compact van de VN na te leven	Het UN Global Compact onderschrijven	Bereikt	Bereikt	2024
ESG-gerelateerde risico's beheren	De risicomatrix bijwerken met ESG-risico's	Bereikt	Bereikt	2024

BOUWEN AAN EEN INCLUSIEVE EN DUURZAME TOEKOMST - SOCIAAL

Kwalitatieve betaalbare huurwoningen aanbieden aan kwetsbare groepen op de lange termijn (ESRS Norm S3)

De sociale prestaties van Inclusio vormen de kern van haar missie en de belangrijkste drijfveer voor het creëren van maatschappelijke waarde. In 2025 heeft het bedrijf zijn rol als impactvolle speler op de vastgoedmarkt versterkt door zijn huisvestingscapaciteit uit te breiden, zijn sociale partnerschappen te diversifiëren en de kwaliteit van de woonruimtes voor kwetsbare groepen te verbeteren.

In overeenstemming met de ESRS S3-norm geeft dit hoofdstuk details over het beleid, de engagementen, acties en objectieven om de positieve impact van Inclusio op kwetsbare gemeenschappen te versterken. Inclusio richt zich voornamelijk op kwetsbare bevolkingsgroepen, zoals mensen met een laag inkomen, mensen met een beperking, verzoekers om internationale bescherming, daklozen, kinderen uit de bijzondere jeugdzorg, evenals andere initiatieven met een sterke sociale of maatschappelijke impact (crèches, scholen, kantoren voor VZW's, enz.). Deze initiatieven maken ook deel uit van een proactieve benadering van risico- en opportuniteitenbeheer.

Toegang tot kwalitatief goede huisvesting tegen een betaalbare huur op de lange termijn is de fundamentele pijler van Inclusio's missie. Geconfronteerd met een groeiende vraag naar huisvesting voor kwetsbare mensen, wil Inclusio duurzame oplossingen bieden die sociale impact combineren met economische winstgevendheid. Door efficiënt en verantwoordelijk beheer laat Inclusio zien dat sociale betrokkenheid en financiële rendabiliteit harmonieus samen kunnen gaan.

Als onderdeel van deze missie heeft Inclusio zichzelf tot doel gesteld om een groeiend aantal betaalbare huurwoningen, huisvesting voor mensen met een beperking en sociale infrastructuur aan te bieden, met de ambitie om 6.000 mensen te huisvesten tegen 31 december 2026.

Het bedrijf streeft ernaar om een breed scala aan woningen aan te bieden die aangepast zijn aan de

behoefte van de lokale gemeenschappen. Om dit te bereiken werkt Inclusio nauw samen met belangrijke sociale partners zoals Sociale Verhuurkantoren (SVK), lokale overheden, OCMW's, New Samusocial, Fedasil, het Rode Kruis en andere spelers in de sector. Deze partnerschappen stellen ons in staat om prioritaire behoeften te identificeren en praktische, op maat gemaakte oplossingen te ontwikkelen.

Inclusio bezit drie soorten gebouwen die beantwoorden aan de verschillende behoeften van kwetsbare groepen te voldoen:

1. Betaalbare huurwoningen: in de sector betaalbare huurwoningen zorgt Inclusio ervoor dat ze, afhankelijk van de locatie en de lokale behoeften, een zo breed mogelijk scala aan woningtypes aanbiedt, van studentenkamers tot 5-slaapkamerappartementen en eengezinswoningen. Dit stelt ons in staat om aan de verschillende behoeften van de lokale bevolking te voldoen, ongeacht hun leeftijd: van de student die een betaalbaar 'kot' nodig heeft tot de oudere persoon die op de diensten van het OCMW is aangewezen om aan hun behoeften te voldoen. Als een eerste stap in het onderzoek van haar investeringsdossiers, bevraagt Inclusio lokale belanghebbenden, in het bijzonder de Sociale Verhuurkantoren (SVK) en de lokale autoriteiten, om de behoeften te identificeren waarin ze willen voorzien als een kwestie van prioriteit. Wachtlijsten voor toegang tot huisvesting via SVK's leveren belangrijke statistische gegevens voor de planning van projecten.

In het geval van gebouwen die aan SVK's ter beschikking worden gesteld, zorgen de SVK's zelf voor de selectie en het beheer van de bewoners van de woningen. Deze selectie gebeurt op basis van specifieke toelatingscriteria die zijn vastgelegd in de regionale regelgeving die van toepassing is op de betreffende SVK's en die het SVK moet naleven. Voor de meeste SVK's moeten kandidaat-huurders voldoen aan dezelfde toegangsvoorwaarden als voor sociale huisvesting (tenzij een speciale ontheffing wordt verleend), d.w.z. het inkomen van het huishouden mag niet hoger zijn dan de inkomensgrens voor toelating tot sociale huisvesting en geen enkel lid van het huishouden mag volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker zijn van een woning die voor huisvestings- of beroepsdoeleinden wordt gebruikt. Sommige SVK's hanteren strengere criteria (bijvoorbeeld een inkomensgrens die

niet hoger ligt dan 80% van de inkomensgrens voor toelating tot sociale huisvesting) of minder strenge criteria (bijvoorbeeld een Brussels SVK richt zich voor een of ander specifiek project op een populatie met een inkomen tussen 80% en 130% van de inkomensgrens voor toelating tot sociale huisvesting).

De huren van de SVK's liggen ver onder de markthuren (er is een verschil van 30% tot 50% met de markthuren). De SVK's ontvangen gewestelijke subsidies om een deel van hun algemene kosten te dekken en, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het verschil tussen de huur die het SVK aan de verhuurder betaalt en de huur die het SVK van de eindgebruiker ontvangt.

In 2025 heeft Inclusio de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille in exploitatie voortgezet en tegelijkertijd haar maatschappelijke impact op het gebied van betaalbare huisvesting versterkt.

Het Melkerij-project in Lochristi (voorheen Wachtebeke) werd in juni in gebruik genomen, met een huurovereenkomst van 18 jaar die werd gesloten met de Woonmaatschappij Woonpijler. Het complex omvat 28 energiezuinige woningen (EPB A – 23 kWh/m²/jaar) en een gemeenschappelijke ruimte.

In december heeft Inclusio in Quaregnon (provincie Henegouwen) het Coron-gebouw verworven, bestaande uit 11 woningen die aan particulieren worden verhuurd tegen huurprijzen die gelijk zijn aan die van het lokale SVK, waardoor het aanbod van betaalbare huurwoningen in de regio wordt versterkt.

In dezelfde maand heeft Inclusio ook 100% van de aandelen verworven van de BV Au Joli Bois, eigenaar van een gebouw in Saint-Georges-sur-Meuse (provincie Luik), een voormalig rusthuis dat is omgebouwd tot woningen en wordt beheerd door het Sociaal Verhuurkantoor van Hoei. Het gebouw telt 37 appartementen met een uitstekende energieprestatie (EPB A – 43 kWh/m²/jaar).

Dankzij deze ingebruikname en deze twee overnames in 2025 heeft Inclusio haar portefeuille uitgebreid met 76 betaalbare huurwoningen, waardoor de toegang tot kwaliteitswoningen voor personen en gezinnen met een bescheiden inkomen is vergroot.

Inclusio heeft in 2025 ook woningen verkocht waarvan de renovatiekosten onbetaalbaar zouden zijn geweest: 5 appartementen en 1 gebouw met 36 studentenwoningen in Brussel, 3 eengezinswoningen in Doornik, ofwel in totaal 44 betaalbare huurwoningen.

Het saldo voor het jaar 2025 is dus een toename van 32 betaalbare huurwoningen.

Naast de projecten die al in gebruik zijn, zijn er op 31 december 2025 drie projecten voor betaalbare huurwoningen in ontwikkeling die de impact van Inclusio in 2026 en 2027 zullen versterken, met 129 extra woningen.

Op 31 december 2025 wordt het aantal mensen dat in de betaalbare huurwoningen van Inclusio woont geschat op 3.881 (exclusief Inclusio Ostbelgien).

2. Huisvesting en opvang van mensen met een beperking

Op het gebied van huisvesting en opvang van mensen met een beperking is Inclusio eigenaar van 11 gebouwen en werkt samen met gespecialiseerde organisaties die de centra op een kwalitatief niveau beheren.

Naast een opvangcentrum met een capaciteit van 40 personen in Fraipont (gemeente Trooz, provincie Luik) beschikt Inclusio over vijf VillaVip's (Bredene, Brugge, Herzele, Wevelgem, Wondelgem) en drie Thomashuizen (Meldert, Keerbergen, Westmalle).

Elk van deze gebouwen biedt onderdak aan tien personen met een beperking, die leven onder toezicht van een zorgkoppel, dat de rol van gastgezin vervult en de nodige begeleiding en hulp biedt bij taken die zij niet zelfstandig kunnen uitvoeren.

Inclusio is ook eigenaar van woon- en opvanggebouwen met woningen, kantoren en dagcentra die worden verhuurd aan de VZW's Les Tof-Services (Schaarbeek), Bataclan (Schaarbeek), Pegode (Boechout) en Senes (Wijnegem).

Op basis van de onderstaande tabel kunnen we een schatting maken van het aantal mensen dat op 31 december 2025 woont in woningen voor mensen met een beperking die eigendom zijn van Inclusio:

Type accommodatie	Aantal woningen	Aantal mensen
Kamers	118	118
Studio's en appartementen	25	32
Huisvesting voor zorgassistenten	8	32
Totaal	151	182

In het kader van de ontwikkeling van dit segment heeft Inclusio begin juli 2025 een villa in Beerse aangekocht met het oog op de verbouwing ervan tot een Thomashuis. De werkzaamheden gaan in 2026 van start. Na voltooiing zal het project het aanbod van aangepaste woningen versterken met 11 extra eenheden (10 kamers voor mensen met een beperking en 1 appartement voor een zorgkoppel).

3. Sociale infrastructuur

Deze laatste categorie omvat 7 opvangcentra voor verzoekers om internationale bescherming (verhuurd aan het Rode Kruis, New Samusocial en Fedasil), een gebouw om daklozen te huisvesten (verhuurd aan New Samusocial), een opvangcentrum voor kinderen geplaatst door een rechter, een noodopvangcentrum (verhuurd aan New Samusocial), een middelbare school, een crèche en een kantoorgebouw.

Wat accommodatie betreft, bieden alleen de centra voor verzoekers om internationale bescherming, daklozen, noodopvang en kinderen uit de bijzondere jeugdzorg overnachtingsmogelijkheden. De andere gebouwen bieden onderdak aan dagactiviteiten en zijn niet opgenomen in de onderstaande tabel.

Op 31 december 2025 kunnen we een schatting maken van het aantal mensen dat gehuisvest is in sociale infrastructuur (collectieve huisvesting) van Inclusio:

Type accommodatie	Aantal gebouwen	Aantal mensen
Centra voor verzoekers om internationale bescherming	7	1.216
Centrum voor daklozen	1	140
Centrum voor noodopvang	1	320
Centrum voor kinderen uit de bijzondere jeugdzorg	1	17
Totaal	10	1.693

Op 31 december 2025 wordt het aantal mensen dat in de gebouwen van Inclusio (met uitzondering van Inclusio Ostbelgien) wordt gehuisvest, geschat op 5.756, wat een concreet beeld geeft van de omvang van haar maatschappelijke impact op het gebied van huisvesting en begeleiding.

Inzet voor toegang tot waardige en duurzame huisvesting: een sleutelrol in de ontwikkeling van de sector

In het kader van haar missie om betaalbare en duurzame huurwoningen toegankelijk te maken, zet Inclusio zich actief in voor discussies en initiatieven die erop gericht zijn de toegang tot waardige huisvesting voor kwetsbare groepen te verbeteren. In dit verband neemt Inclusio regelmatig deel aan rondetafelgesprekken, conferenties en werkgroepen waar deskundigen uit de sector, beleidsmakers, verenigingen en andere belanghebbenden bijeenkomen.

Deze uitwisselingen bieden uitstekende gelegenheden om de praktijkervaring van Inclusio te delen en tegelijkertijd haar visie te verrijken dankzij de diversiteit aan perspectieven die men daar aantreft. Ze maken het ook mogelijk om de complexiteit van de sociale en operationele uitdagingen rond betaalbare huisvesting beter te begrijpen en gezamenlijk bij te dragen aan de ontwikkeling van duurzame en passende oplossingen.

De inzet van Inclusio komt met name tot uiting in haar deelname aan de raad van bestuur van het

Societal Housing Network (SoHoNet), een VZW die synergieën bevordert tussen publieke, verenigings- en particuliere actoren op het gebied van sociale huisvesting in Brussel. SoHoNet brengt organisaties samen die een gemeenschappelijke ambitie delen: het bevorderen van innovatieve, inclusieve en duurzame oplossingen voor de huisvestingscrisis.

In 2025 heeft Inclusio haar engagement versterkt door toe te treden tot de raad van bestuur van ARRIS (Agence de Rénovation et de Revitalisation Immobilière et Sociale à Charleroi) en tot de Housing Working Group van de EPRA, waardoor haar netwerk voor uitwisseling en samenwerking op nationaal en Europees niveau werd uitgebreid.

Eveneens in 2025 werd Inclusio gehoord door het Europees Parlement en de Europese Commissie, in het kader van hun werkgroepen over de Europese huisvestingscrisis.

Door deze verschillende betrokkenheden bevestigt Inclusio haar wil om een actieve rol te spelen in de ontwikkeling van de sector en om, buiten de eigen portefeuille, bij te dragen aan een bredere maatschappelijke impact.

Huurders en eindgebruikers (ESRS S4-Norm)

In overeenstemming met ESRS S4, beschrijft dit hoofdstuk Inclusio's beleid, engagementen, acties en doelstellingen om negatieve effecten te voorkomen en te verminderen en de positieve effecten te maximaliseren, in een proactieve benadering van het beheren van de risico's en opportuniteiten die verband houden met huurders en bewoners. Inclusio maakt gebruik van luisteren, dialoog en monitoring processen om continue verbetering van haar praktijken te garanderen.

Inclusio erkent dat het belangrijk is om haar huurders en bewoners een leefomgeving te garanderen die veilig, inclusief en aangepast is aan hun behoeften. Om aan deze verwachtingen te voldoen heeft Inclusio een aantal initiatieven opgezet:

- **Veiligheid en welzijn:** Er is een rigoureuze veiligheidsmanagement met als doel nul ongelukken waarvoor Inclusio aansprakelijk kan worden gesteld. Er is een gestructureerd plan om de veiligheid en het welzijn van alle betrokkenen te garanderen.

- **Sociaal Fonds:** Financiële middelen worden besteed aan projecten die zijn ontworpen om tegemoet te komen aan de specifieke behoeften van onze huurders, door initiatieven te ondersteunen die hun welzijn en inclusie bevorderen.
- **Directe dialoog:** samenwerking met onze huurders en partners staat centraal in onze aanpak. Door samen projecten op te zetten, versterken we niet alleen de vertrouwensband, maar ontwikkelen we ook oplossingen op maat die aan hun verwachtingen voldoen. Deze voortdurende dialoog is een essentiële hefboom om de levenskwaliteit in onze huurwoningen te evalueren en verbeterpunten te identificeren.

Veiligheid van de bewoners

De veiligheid van de bewoners is een absolute prioriteit voor Inclusio. Het bedrijf is toegewijd aan het bieden van veilige en comfortabele woonomstandigheden die voldoen aan de huidige normen en wetgeving. In een sector waar veiligheidskwesties veelvuldig voorkomen en kritisch zijn, implementeert Inclusio rigoureuze processen om risico's te voorkomen en een veilige omgeving te garanderen voor haar huurders en gebruikers. Inclusio's belangrijkste permanente doel op het gebied van veiligheid is het bereiken van nul ongelukken waarvoor het verantwoordelijk is. Dit principe stuurt de dagelijkse acties van het bedrijf.

Om dit doel te bereiken en te zorgen voor een optimaal beheer, hanteert Inclusio een proactieve benadering van veiligheid, gebaseerd op de volgende elementen:

- Alle wettelijke certificaten die vereist zijn voor alle technische installaties worden systematisch verkregen, gecontroleerd, geïnventariseerd en gearchiveerd.
- Er zijn duidelijke verantwoordelijkheidslijnen opgesteld, waarin de rol van Inclusio en de huurders in het technisch onderhoud van de gebouwen is vastgelegd.
- Documenten voor activabeheer worden voortdurend bijgewerkt voor elk gebouw, waardoor een nauwkeurige controle van certificeringen en onderhoud gegarandeerd is.

Net als elk jaar blijft Inclusio streven naar nul ongevallen, een doelstelling die in 2025 is bereikt en die getuigt van haar inzet en verantwoordelijkheid op het gebied van veiligheid.

Inrichting van de gebouwen

Inclusio gelooft dat de inrichting en betrokkenheid bij de gemeenschap verder moeten gaan dan alleen het bouwen van woningen. Inclusio ondersteunt lokale initiatieven die de kwaliteit van leven en duurzaamheid van gemeenschappen verbeteren. Dit beleid wordt ondersteund door haar Sociaal Fonds, dat is gewijd aan projecten met een sociale en milieu-impact.

Concreet werkt Inclusio aan het bevorderen van inclusie, het ondersteunen van duurzaamheid en het hebben van een positieve impact op de samenleving. In 2025 heeft Inclusio, net als in 2024, een budget van 50.000 € toegewezen om projecten van haar huurders te ondersteunen.

Het doel is om de levenskwaliteit in haar gebouwen te verbeteren en het ontstaan van innovatieve projecten aan te moedigen.

In 2025 werden 15 projecten ondersteund:

Betaalbare huurwoningen

- **Sociaal Verhuurkantoor van Jette** - Carton de Wiart (Jette)
Aankoop van schoonmaaksets voor de huurders (15 gezinnen)
- **Sociaal Verhuurkantoor Logement pour Tous / VZW AB Générations** - Domaine des Etangs (Anderlecht)
Organisatie van evenementen om de sociale cohesie tussen de huurders te versterken
- **Sociaal Verhuurkantoor van Sint-Lambrechts-Woluwe** - Antares (Sint-Lambrechts-Woluwe)
Aankoop van materiaal voor een gemeenschappelijke moestuin
- **Sociaal Verhuurkantoor SoHab** – Vander Bruggen (Anderlecht)
Aankoop van tuinmeubilair en verhoogde moestuinbakken

- **Binnenstad** – Den Indruk (Brugge)
Herschilderen van de gemeenschappelijke ruimtes
- **Sociaal Verhuurkantoor Mons Logement** - Auflette (Cuesmes)
Twee evenementen-workshops met de huurders + ludieke voorstelling
- **Particuliere huurder 1 – SHT** (Doornik)
Vervanging van het bad door een rolstoeltoegankelijke douche
- **Particuliere huurder 2 – SHT** (Doornik)
Installatie van een extra trapleuning
- **Sociaal Verhuurkantoor Un Toit pour Tous** - Omalius (Ciney)
Sinterklaasfeest met alle kinderen van het gebouw en het personeel van het SVK

Opvang voor mensen met een beperking

- **Thomashuizen België** (Meldert, Keerbergen, Westmalle)
Organisatie van een feest ter gelegenheid van het vijfjarig bestaan van Thomashuizen België
- **Pegode** - Cortienslei (Boechout)
Aankoop van een picknicktafel aangepast voor personen met beperkte mobiliteit
- **VillaVip Herzele** (Herzele)
Installatie van een traplift
- **Thomashuis Meldert** (Aalst)
Uitstap naar de Ardennen met de bewoners
- **Thomashuis Westmalle**
Aanleg van een moestuin met verhoogde bakken

Sociale infrastructuur

- **VZW P.A.S.S.A.J.E.** - Lambermont 382 (Schaarbeek)
Aanleg van een nieuwe trap voor toegang tot de tuin

Deze initiatieven dragen bij aan het versterken van de sociale banden en het wooncomfort van de bewoners. Al deze projecten worden toegelicht op de website van Inclusio.



UIT DE RESULTATEN BLIJKT DAT 80% VAN DE HUURDERS VAN MENING IS DAT HUN WONING HUN SOCIALE OF PROFESSIONELE SITUATIE VERBETERT, TERWIJL 100% VAN DE PARTNERS VINDT DAT INCLUSIO HEN AANZIENLIJK HELPT BIJ HET BEREIKEN VAN HUN DOELSTELLINGEN OP HET GEBIED VAN SOCIALE INCLUSIE EN HET RECHT OP HUISVESTING.*

*Steekproef bestaande uit ongeveer dertig interviews



Sociaal Verhuurkantoor Un Toit pour Tous • Omalius (Ciney)



Sociaal Verhuurkantoor SoHab • Vander Bruggen (Anderlecht)

In het kader van haar engagement volgt Inclusio een strikt proces om de gefinancierde projecten te selecteren, te begeleiden en te evalueren. Elk jaar roept Inclusio haar huurders op om projecten in te dienen, en een selectiecommissie beoordeelt de voorstellen op basis van criteria zoals de sociale en ecologische impact en de haalbaarheid.

Dialogo met de huurders en de eindgebruikers

Inclusio zet zich in voor een open dialoog met haar huurders en eindgebruikers gedurende de gehele levenscyclus van haar projecten. Deze dialoog betreft hen al vanaf de ontwerp-, uitvoerings- en voortdurende verbeteringsfasen van haar woningen. De feedback van huurders en gebruikers is essentieel voor het creëren van hoogwaardige, functionele en inclusieve leefruimtes die zowel aan individuele als collectieve behoeften voldoen.

In 2025 heeft Inclusio deze aanpak voortgezet. Enquêtes onder huurders en eindgebruikers van haar gebouwen hebben het mogelijk gemaakt om de sociale impact van de woningen, de levenskwaliteit

van de bewoners en hun tevredenheid te evalueren.

Tegelijkertijd zorgt de voortdurende validatie van de dubbele materialiteitsanalyse ervoor dat milieu- en sociale uitdagingen volledig geïntegreerd blijven in onze strategie en onze operationele beslissingen. Deze initiatieven versterken onze band met de huurders, stellen ons in staat hun behoeften te identificeren en sturen onze acties om duurzame en gunstige resultaten voor alle belanghebbenden te garanderen.

SOCIALE PRESTATIE-INDICATOREN (EPRA)

Gezondheids- en veiligheidsbeoordeling van gebouwen (% van gebouwen in m²)

Gebaseerd op GRI indicator 416-1

H&S-Asset verwijst naar het deel van de activa waarover het bedrijf zeggenschap heeft en waarvan de gezondheids- en veiligheidseffecten zijn onderzocht of beoordeeld met het oog op naleving of verbetering.

H&S-Asset	2024	2025	Delta
Segment betaalbare huurwoningen	100%	100%	0%
Segment huisvesting en opvang voor personen met een beperking	100%	100%	0%
Segment sociale infrastructuur	100%	100%	0%
Totaal	100%	100%	0%

- De beoordeling heeft betrekking op de volledige portefeuille van Inclusio.

Naleving van gezondheid en veiligheid in gebouwen (aantal gevallen)

Gebaseerd op GRI indicator 416-2

H&S-Comp verwijst naar alle incidenten van niet-naleving van regelgeving en/of vrijwillige normen met betrekking tot de gevolgen voor gezondheid en veiligheid van activa die tijdens de rapporteringsperiode zijn beoordeeld.

H&S-Comp	2024	2025	Delta
Segment betaalbare huurwoningen	0	0	0
Segment huisvesting en opvang voor personen met een beperking	0	0	0
Segment sociale infrastructuur	0	0	0
Totaal	0	0	0

- De beoordeling heeft betrekking op de volledige portefeuille van Inclusio.
- Er zijn door Inclusio geen overtredingen vastgesteld die strafrechtelijke- of gezondheidsgevolgen hebben voor de bewoner, noch zijn er door een overheidsinstantie aan Inclusio gemeld.

Sociale betrokkenheid, beoordeling van de impact en ontwikkelingsprogramma's

(% van gebouwen in m²)

Gebaseerd op GRI indicator 413-1

Comty-Eng verwijst naar het percentage activa onder operationeel beheer die lokale gemeenschapsbetrokkenheid, effectbeoordeling en/of ontwikkelingsprogramma's hebben geïmplementeerd.

Comty-Eng	2024	2025	Delta
Segment betaalbare huurwoningen	100%	100%	0%
Segment huisvesting en opvang voor personen met een beperking	100%	100%	0%
Segment sociale infrastructuur	100%	100%	0%
Total	100%	100%	

- De beoordeling heeft betrekking op het volledige Inclusio portfolio
- Omdat sociale betrokkenheid centraal staat in de missie van Inclusio, is de hele vastgoedportefeuille gewijd aan het creëren van een positieve impact. Als gevolg hiervan wordt 100% van de gebouwen (in m²) toegewezen aan projecten met een hoge sociale waarde, wat een significante bijdrage aan inclusieve en duurzame ontwikkeling garandeert.

Diversiteit, inclusie en gelijke kansen (ESRS S1-Norm)

In overeenstemming met de ESRS S1-norm worden in dit hoofdstuk ons beleid, onze engagementen, acties en doelstellingen uiteengezet die erop gericht zijn de positieve impact van onze initiatieven op het gebied van diversiteit en inclusie te maximaliseren, en tegelijkertijd de sociale risico's te identificeren, te beoordelen en te beheersen die verband houden met een gebrek aan diversiteit of discriminerend gedrag.

Inclusio heeft zichzelf permanente en ambitieuze doelstellingen gesteld om diversiteit en inclusie te bevorderen. Het bedrijf zet zich in om strikte loongelijkheid tussen mannen en vrouwen te garanderen, dankzij een transparant en rechtvaardig beleid. Het streeft er ook naar om een minimale vertegenwoordiging van een derde voor het minderheidsgeslacht te waarborgen. Ten slotte is het creëren van een inclusieve werkomgeving, waar elke medewerker zich gerespecteerd, erkend en gewaardeerd voelt, een centrale prioriteit, volledig in lijn met de ESG-ambities van Inclusio.

In 2025 heeft Inclusio haar ambities voortgezet. Haar beleid inzake diversiteit, inclusie en multicultuur blijft richtinggevend voor alle HR-praktijken, terwijl

de gedragscode een belangrijk instrument blijft om elke vorm van discriminatie of intimidatie te voorkomen. Deze maatregelen worden regelmatig geëvalueerd om de doeltreffendheid ervan en de afstemming op de behoeften van de medewerkers te waarborgen.

De raad van bestuur illustreert deze concrete inzet door een evenwichtige verhouding tussen mannen en vrouwen, met vijf vrouwelijke en vier mannelijke bestuurders.

Bovendien blijft de sociale bescherming van de werknemers volledig en prioritair, met dekking voor ziekte, arbeidsongevallen, invaliditeit of ouderschapsverlof.

Dankzij deze initiatieven en de strikte opvolging ervan bevestigt Inclusio haar positie als betrokken speler die een cultuur van duurzame inclusie en diversiteit bevordert, ten dienste van haar medewerkers en in overeenstemming met haar ESG-doelstellingen.

Talentmanagement (ESRS S1-Norm)

In overeenstemming met ESRS S1, beschrijft dit hoofdstuk Inclusio's beleid, engagementen, acties en doelstellingen op het gebied van talent management. Deze initiatieven zijn gericht op



het maximaliseren van het potentieel van elke medewerker en het identificeren en managen van de sociale risico's met betrekking tot retentie, aantrekkelijkheid en professionele ontwikkeling.

Voor Inclusio is talentmanagement een strategische hefboom om haar doelstellingen te bereiken en de impact van haar sociale missie te versterken. Als sociaal vastgoedfonds evolueert het bedrijf in een stabiele maar veeleisende sector, waar vaardigheden en professionele ontwikkeling essentieel zijn. Inclusio hecht veel waarde aan continu leren, interne ontwikkeling en het welzijn van haar medewerkers en zet zich in om een stimulerende werkomgeving te creëren, gebaseerd op vertrouwen en samenwerking.

Het talentmanagementbeleid omvat tevens:

- **Jaarlijkse gesprekken:** 100% van de medewerkers heeft deelgenomen aan de doelstellings- en loopbaangesprekken, wat zorgt voor individuele begeleiding en een proactieve planning van loopbaantrajecten.
- **Continue opleiding:** invoering van programma's voor competentieontwikkeling en opleidingen die zijn afgestemd op individuele en collectieve behoeften, ter ondersteuning van de professionele ontwikkeling en expertise van de medewerkers.

• **Samenhang en welzijn:** regelmatige organisatie van collectieve evenementen, teambuildingactiviteiten, sportevenementen en momenten van samenzijn, wat een harmonieuze en motiverende werkomgeving voor iedereen bevordert.

In 2025 heeft Inclusio haar gemeenschappelijk opleidingsbeleid, gericht op alle medewerkers, voortgezet en versterkt om continu en direct toepasbaar leren te garanderen.

Er werden verschillende verplichte opleidingen gegeven: brandpreventie, eerste hulp, artificiële intelligentie en koolstofbalans. Tegelijkertijd wordt elke medewerker aangemoedigd om aanvullende opleidingen te volgen in het kader van zijn jaarlijkse loopbaangesprek.

De resultaten die in 2025 zijn behaald, getuigen van de doeltreffendheid van deze aanpak: 100% van de medewerkers heeft ten minste één opleiding gevolgd, wat neerkomt op in totaal 461 opleidingsuren, en 100% heeft deelgenomen aan de jaarlijkse gesprekken. Het personeelsverloop bedraagt 8% (1 ontslag in 2025), wat aantoont dat Inclusio in staat is om zijn talenten te fideliseren.

Diversiteit van bestuursorganen en werknemers (%)
Gebaseerd op GRI 405-1 indicatoren

Diversity-Emp verwijst naar het percentage mannen en vrouwen in de bestuursorganen van de organisatie en andere belangrijke werknemerscategorieën.

Diversity-Emp	#	31/12/2025		#	31/12/2024		Delta Vrouwen
		Vrouwen	Mannen		Vrouwen	Mannen	
Raad van bestuur	9	56%	44%	9	56%	44%	0%
Effectieve leiding	3	0%	100%	3	0%	100%	0%
Werknemers	11	54,5%	45,5%	11	46%	55%	+8,5%

- In 2025 werkte 16% van de vrouwen en 0% van de mannen deeltijds.
- De in 2024 bereikte gendergelijkheid binnen de raad van bestuur is in 2025 ongewijzigd gebleven. Het aandeel vrouwen blijft 56% (tegenover 44% mannen), wat de duurzaamheid van een inclusief bestuur bevestigt.
- Hoewel de gendergelijkheid binnen de raad van bestuur voorbeeldig is, blijft de samenstelling van de effectieve leiding een aandachtspunt. In 2025 bestaat dit nog steeds uitsluitend uit mannen.
- Wat de werknemers betreft, blijft de gendergelijkheid in 2025 behouden.

Verhouding basissalaris en bezoldiging van vrouwen en mannen (%vrouwen/mannen)

Gebaseerd op GRI 405-2 indicatoren

Diversity-Pay verwijst naar de verhouding tussen het basissalaris en/of de beloning van mannen en vrouwen.

Diversity-Pay	2025	2024	Delta
Raad van bestuur - ratio vrouwen/mannen	100	100	0
Effectieve leiding - ratio vrouwen/mannen	N/A	N/A	N/A
Werknemers - ratio vrouwen/mannen	85,8%	101,9	-16,1%

- De absolute loongelijkheid binnen de raad van bestuur blijft gehandhaafd, met een ongewijzigde verhouding van 100% tussen 2024 en 2025. Deze stabiliteit getuigt van een strikt eerlijk en transparant remuneratiebeleid op het hoogste bestuursniveau.
- De verhouding op het niveau van de effectieve leiding blijft niet van toepassing (N/A) voor het boekjaar 2025 vanwege het ontbreken van vrouwelijke vertegenwoordiging binnen de effectieve leiding.
- De verhouding voor de categorie "Medewerkers" bedraagt 85,8% in 2025, tegenover 101,9% in 2024. Het verschil wordt gerechtvaardigd door objectieve criteria zoals anciënniteit (leeftijd) en de aard van de uitgeoefende functies. Gezien de omvang van de steekproef heeft de kleinste individuele variatie een grote invloed op de totale verhouding, zonder dat dit echter betekent dat de gelijkheid van behandeling in twijfel wordt getrokken.

Opleiding en ontwikkeling van werknemers (aantal uren)

Gebaseerd op GRI 404-1 indicatoren

Emp-Training verwijst naar het gemiddelde aantal uren opleiding dat de werknemers van de organisatie volgden tijdens de referentieperiode.

Emp-Training	Total 2025	Total 2024	Gemiddelde 2025	Gemiddelde 2024
Vrouwen	249	154	41,5	38,5
Mannen	212	207	35,0	20,7
Werknemers	461	361	38,5	26,0

- Inclusio bevestigt haar inzet voor de ontwikkeling van vaardigheden met een nieuwe stijging van het totale aantal opleidingsuren. Het totale aantal uren is gestegen van 361 in 2024 naar 461 in 2025. Deze stijging getuigt van de consolidatie van de HR-strategie van Inclusio en de invoering van collectieve opleidingen.
- Het gemiddelde aantal opleidingsuren per werknemer is gestegen, van 26 uur in 2024 tot 38,5 uur in 2025. Dit jaar is er bijzondere aandacht besteed aan het genderevenwicht:
 - Vrouwen volgden gemiddeld 41,5 uur (tegenover 38,5 in 2024).
 - Mannen volgden gemiddeld 35,0 uur, wat een aanzienlijke stijging betekent ten opzichte van de 20,7 uur van het vorige boekjaar.
- Deze gemiddelden zijn berekend op basis van een gemiddeld personeelsbestand van 12 werknemers in 2025 (tegenover 14 in 2024). In overeenstemming met onze huidige rapporteringsreikwijdte zijn de opleidingsuren van de effectieve leiding en de zelfstandige dienstverleners niet opgenomen in deze statistieken.

Werknemers met prestatiebeoordelingen (%)

Gebaseerd op GRI 404-3 indicatoren

Emp-Dev verwijst naar het totale percentage werknemers die tijdens de referentieperiode regelmatige prestatie- en loopbaanontwikkelingsgesprekken hebben gehad.

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

- Voor het tweede boekjaar op rij heeft Inclusio haar doelstelling van 100% functioneringsgesprekken voor al de medewerkers gehaald. Het behoud van dit maximale percentage in 2025 bevestigt dat de formalisering van het HR-beleid, waarmee in 2024 werd gestart, inmiddels volledig is geïntegreerd in de bedrijfscultuur.
- Deze voortdurende inzet garandeert elke medewerker een gestructureerde opvolging van zijn of haar loopbaanontwikkeling. Deze aanpak gaat verder dan de eenvoudige jaarlijkse evaluatie en ondersteunt een cultuur van voortdurende feedback, wat essentieel is om individuele competenties af te stemmen op de strategische doelstellingen van de organisatie.

Aanwerving van nieuwe medewerkers en personeelsverloop

Gebaseerd op GRI-indicator 401-1

Emp-Turnover verwijst naar het totale aantal en het aantal nieuwe aanwervingen en personeelsverloop tijdens de referentieperiode.

Emp-Turnover	Vertrek 2025		Vertrek 2024		Delta	Aanwerving 2025		Aanwerving 2024		Delta
	Totaal	%	Totaal	%		Totaal	%	Totaal	%	
Werknemers	1	8,3%	3	21,4%	-13,1%	1	8,3%	3	18,2%	-9,9%

- Vertrek: na een jaar 2024 dat gekenmerkt werd door een hoog verloop van 21% (3 ontslagen), laat het boekjaar 2025 een aanzienlijke stabilisatie zien, met een daling van het verloop tot 8% (1 ontslag). Dit resultaat ligt ruim onder onze permanente doelstelling van een maximaal verloop van 15% per jaar, wat bevestigt dat de cijfers van 2024 geen structurele trend vormden.
- Aanwervingen: de aanwervingen in 2025 houden verband met de voorbereiding van de pensionering van de boekhouder begin 2026, waardoor een vlotte overdracht van bevoegdheden kan worden georganiseerd en de continuïteit van de expertise wordt gewaarborgd.

Gezondheid en veiligheid van werknemers

Gebaseerd op indicator GR1 402-9

H&S-Empl verwijst naar de prestaties van de organisatie op het gebied van gezondheid en veiligheid op het werk met betrekking tot haar directe werknemers gedurende één jaar.

H&S-Empl	Tellers	2025	2024	Delta
Kortdurend ziekteverzuim	2,82 verloren dagen	0,1%	1,1%	-1,0%
Langdurig ziekteverzuim	0 verloren dagen	0%	0%	0%
Verloren uren door arbeidsongevallen/ werktijden	0 verloren dagen	0%	0%	0%
Aantal arbeidsongevallen/werkuren	0 ongevallen	0%	0%	0%

- Volgens de Belgische wetgeving is de noemer het totaal aantal werkdagen, inclusief vakantiedagen.
- Kortdurend ziekteverzuim is een afwezigheid van minder dan 20 opeenvolgende niet-gewerkte dagen. Langdurig ziekteverzuim (met uitzondering van zwangerschapsverlof) is een afwezigheid van 20 of meer opeenvolgende niet-gewerkte dagen.
- De noemer voor elke indicator is 2.822 werkdagen voor alle werknemers van Inclusio.
- Inclusio is een vastgoedfonds waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit het beheer en de ontwikkeling van een vastgoedportefeuille. Het bedrijf heeft geen operationeel personeel in dienst dat aan significante fysieke risico's wordt blootgesteld (zoals arbeiders of bouwvakkers), aangezien deze activiteiten door externe dienstverleners worden uitgevoerd. Daarom worden bepaalde indicatoren met betrekking tot gezondheid en veiligheid op het werk (zoals het ongevallenfrequentiepercentage, het ernstpercentage of het percentage verloren dagen) als weinig materieel beschouwd gezien de aard van onze activiteiten en het profiel van onze werknemers, die voornamelijk in een administratieve omgeving werkzaam zijn. In overeenstemming met het materialiteitsbeginsel worden deze indicatoren op een evenredige manier opgevolgd en voorgesteld indien relevant.



DUURZAME TRANSITIE BEHEREN - MILIEU

Mitigatie van en aanpassing aan klimaatverandering (ESRS E1-Norm)

Dit hoofdstuk, dat voldoet aan de ESRS E1 standaard, beschrijft Inclusio's beleid, engagementen, acties en doelstellingen om de uitdagingen van klimaatverandering aan te gaan. Het bedrijf is toegewijd aan het identificeren, beheren en verminderen van de klimaatimpact en risico's voor de vastgoedportefeuille, terwijl het bijdraagt aan de energietransitie en decarbonisatie van de sector.

De klimaatstrategie van Inclusio past in een langetermijnvisie. Het bedrijf streeft ernaar om tegen 2050 voor zijn volledige woningportefeuille een gemiddeld specifiek primair energieverbruik (op basis van EPC-certificaten) van minder dan 100 kWh/m²/jaar te realiseren.

In 2025 is 100% van de elektriciteitscontracten voor de gemeenschappelijke ruimtes afkomstig van groene energiebronnen. Inclusio zet ook de uitrol van fotovoltaïsche installaties voort met als doel om tegen 2030 minstens 50% van haar gebouwen hiermee uit te rusten, en handhaaft het beleid om de blootstelling aan fysieke risico's te beperken, met name door ervoor te zorgen dat tegen 2028 minder dan 5% van de vastgoedportefeuille in een overstromingsgebied ligt.

In het verlengde van het eerder geformuleerde milieubeleid dat op haar website is gepubliceerd, zet Inclusio haar acties voort op twee prioritaire gebieden:

• Ontwikkelingsprojecten

Inclusio geeft de voorkeur aan renovatie, hergebruik en herstel van bestaande gebouwen boven sloop, vanuit een circulaire economie. Deze aanpak maakt het mogelijk de hoeveelheid koolstof in bouwmaterialen te beperken. De aankopen betreffen voornamelijk gebouwen met een energieprestatie van minder dan 100 kWh/m²/jaar, tenzij er een aanzienlijk potentieel voor energieverbetering wordt vastgesteld en in het investeringsplan wordt opgenomen. Voor nieuwbouwprojecten worden de gebouwen ontworpen volgens normen voor zeer hoge energieprestaties.

• Gebouwen in exploitatie

Inclusio blijft investeren in gerichte energiebesparende renovaties: isolatie van daken en gevels, vervanging van buitenschrijnwerk, modernisering van verwarmingssystemen en de installatie van zonnepanelen. De vastgoedportefeuille is nog steeds volledig vrij van stookolie voor verwarming en de productie van sanitair warm water, wat bevestigt dat deze fossiele brandstof volledig is afgeschaft.

In 2025 heeft Inclusio haar strategie voor koolstofreductie voortgezet via verschillende ontwikkelings- en renovatieprojecten met een hoge energieprestatie.

De nieuwbouwprojecten Melkerij (Lochristi), Vander Bruggen (Anderlecht) en Bonnemaison (Doornik) zijn ontworpen om voor alle nieuwe woningen een EPC-score A te behalen.

Het project Paviljoen 1-3 (Schaarbeek) is een voorbeeld van de herbestemming van bestaande gebouwen: een voormalig kantoorgebouw wordt omgevormd tot 33 woningen, waarbij de draagconstructie behouden blijft om de CO₂-voetafdruk te verkleinen en het gebruik van nieuwe materialen te beperken.

In Beerse heeft Inclusio een grote gezinsvilla aangekocht die zal worden omgebouwd tot een verblijf voor tien personen met een beperking en een zorgkoppel, waarbij hergebruik van het gebouw wordt gecombineerd met een duurzame sociale impact.

Naast deze ontwikkelingsprojecten heeft Inclusio in 2025 ook een gericht programma voortgezet om de energieprestaties van haar bestaande vastgoed te verbeteren. Met name in het Fedasil-opvangcentrum in Ransart zijn werkzaamheden uitgevoerd aan de schil en de technische installaties van het gebouw, waaronder de vervanging van het dak en het buitenschrijnwerk.

In 2025 heeft Inclusio ook een mijlpaal bereikt door zijn eerste volledige koolstofbalans op te stellen, die alle emissies van scope 1, 2 en 3 omvat. Deze oefening maakte het mogelijk om de belangrijkste emissiebronnen in verband met zijn vastgoedportefeuille en zijn operationele activiteiten te identificeren, te meten en te rangschikken.

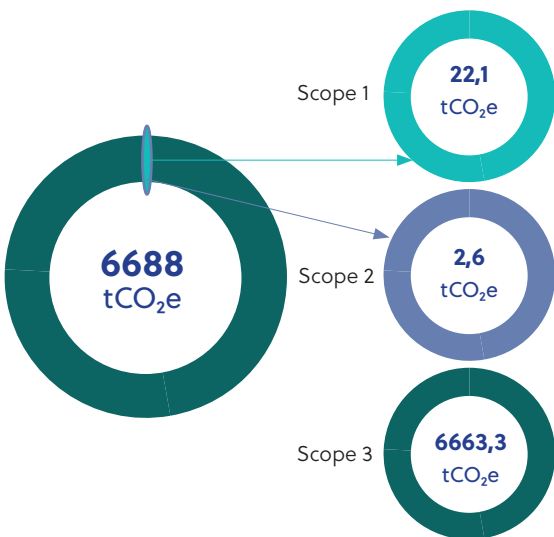
Dankzij deze analyse beschikt Inclusio nu over een geconsolideerd en objectief beeld van haar CO₂-voetafdruk.

Koolstofbalans:

Inclusio heeft haar koolstofbalans opgesteld volgens de principes van het GHG Protocol, waarbij alle directe en indirecte emissies binnen scope 1, 2 en 3 zijn meegenomen.

In 2025 bedroegen de totale emissies van Inclusio 6.688 tCO₂e. Deze worden grotendeels buiten de directe operationele perimeter gegenereerd, waarbij 99,6% van de uitstoot wordt geboekt onder scope 3, d.w.z. alle indirecte broeikasgasemissies die worden gegenereerd in de hele waardeketen van het bedrijf, zowel stroomopwaarts als stroomafwaarts van de eigen activiteiten.

Daarentegen bedragen de emissies die rechtstreeks aan onze eigen activiteiten kunnen worden toegeschreven – scope 1 en 2 – minder dan 0,4% van het totaal, ofwel 24,7 tCO₂e.



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

Emissies in verband met interne activiteiten (Corporate/hoofdkantoor)

Dit onderdeel omvat alle emissies die verband houden met de dagelijkse bedrijfsvoering, vallend onder scope 1, 2 en 3, en vertegenwoordigt ongeveer 2,2% van de totale emissies van Inclusio. Dit omvat enerzijds de uitstoot van het hoofdkantoor — gas, elektriciteit, water, afval, aankoop van goederen en diensten — berekend op basis van de beschikbare werkelijke gegevens en aangepast aan de verhoudingen wanneer bepaalde verbruiksgegevens betrekking hebben op gemeenschappelijke

ruimtes. Anderzijds omvat het de mobiliteit van de werknemers, of het nu gaat om woon-werkverkeer of om dienstreizen.

In 2025 bedragen deze emissies 146 tCO₂e, een daling ten opzichte van 2023 (173 tCO₂e) en 2024 (168 tCO₂e). Deze ontwikkeling is met name te verklaren door de daling van de emissies in verband met het woon-werkverkeer van medewerkers als gevolg van de invoering van ons mobiliteitsbeleid.

Onze mobiliteit

Onze mobiliteitsstrategie is gebaseerd op de geleidelijke vervanging van voertuigen met verbrandingsmotoren door elektrische voertuigen, evenals op de ondersteuning van duurzamere vervoerswijzen, zoals het openbaar vervoer, de fiets en lopen.

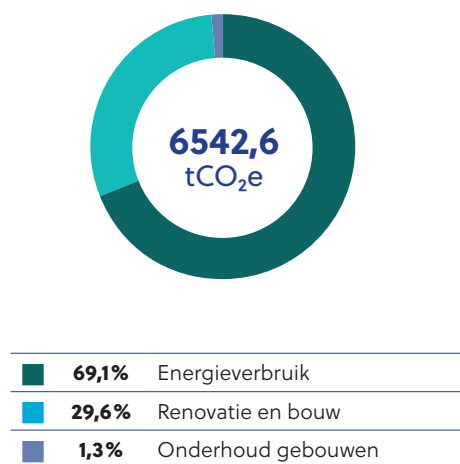
Deze inzet komt tot uiting in de cijfers: bij gelijkblijvende behoeften en een stabiel personeelsbestand zijn de uitstoot door diesel tussen 2023 en 2025 met 63,2% gedaald en die door benzine met 17,6%. Tegelijkertijd zien we een toename in het gebruik van elektrische voertuigen.



Emissies van de vastgoedportefeuille

De kern van de CO₂-voetafdruk van Inclusio ligt in de vastgoedportefeuille. De emissies die worden gegenereerd door de gebouwen die wij in bezit hebben en exploiteren, vormen het grootste deel van onze impact, vanwege de emissies die verband houden met de energiebehoeften van de gebruikers, en met bouw-, renovatie- en onderhoudswerkzaamheden.

In 2025 bedragen de emissies van de vastgoedportefeuille 6.543 tCO₂e, ofwel ongeveer 97,8% van de totale emissies. Deze worden volledig meegeteld in scope 3, aangezien ze volledig verband houden met de gebouwen in de portefeuille en niet met de interne bedrijfsvoering.



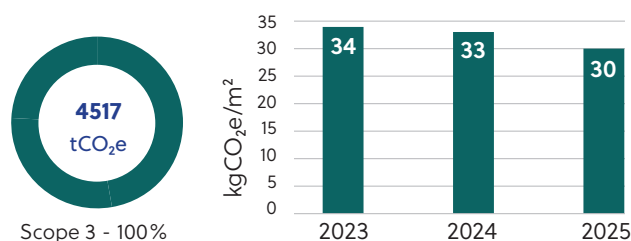
Energieverbruik van gebouwen

Inclusio heeft geen directe toegang tot de energieverbruiksgegevens van de gebouwen die zij aan derden verhuurt. Daarom worden de emissies in verband met het energieverbruik geschat op basis van de EPC-certificaten, die een gestandaardiseerde methodologische basis bieden voor de beoordeling van het theoretische energieverbruik van gebouwen.

Voor gebouwen met een EPC-certificaat (alle gebouwen met betaalbare huurwoningen en huisvesting voor personen met een beperking) wordt het jaarlijkse energieverbruik rechtstreeks geschat op basis van de theoretische waarde die in het certificaat wordt vermeld. Deze waarde heeft betrekking op vaste installaties — verwarming, sanitair warm water, vaste verlichting, ventilatie en hulpapparatuur — en weerspiegelt een gestandaardiseerd gebruik zoals gedefinieerd door de EPB-methodologie. Het elektriciteitsverbruik van niet-vaste apparaten (televisie, koelkast, wasmachine, ...) is hierin niet inbegrepen. De uitstoot van deze apparaten wordt dus buiten de berekening gehouden. De in het certificaat vermelde dominante energiebron (gas of elektriciteit) wordt vervolgens gebruikt om dit verbruik om te rekenen naar CO₂-uitstoot.

Voor gebouwen zonder EPC-certificaat (sociale infrastructuur) werd de CO₂-uitstoot geschat op basis van de waarden van andere gebouwen met vergelijkbare profielen. In dit geval wordt het energieverbruik geschat op basis van technische criteria zoals de vloeroppervlakte, het type gebouw en het verwarmingssysteem, waarbij ervoor wordt gezorgd dat dit in overeenstemming blijft met de profielen die in de rest van de portefeuille worden waargenomen.

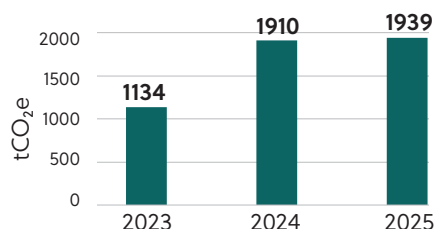
Op basis hiervan bedragen de emissies in verband met het energieverbruik van de vastgoedportefeuille 4.517 tCO₂e in 2025. De theoretische koolstofintensiteit ervan bedraagt 30 kgCO₂e/m² in 2025, tegenover 33 kgCO₂e/m² in 2024 en 34 kgCO₂e/m² in 2023. Deze evolutie weerspiegelt de inspanningen van Inclusio om de energieprestaties van haar gebouwen te verbeteren.



Renovatie en bouw

De uitstoot als gevolg van bouw- en renovatiewerkzaamheden vormt een belangrijk onderdeel van de CO₂-voetafdruk van de portefeuille. Deze uitstoot weerspiegelt de volledige levenscyclus van de werkzaamheden: winning en productie van materialen, transport, energieverbruik in de hele waardeketen, bouwactiviteiten en het beheer en de verwerking van afval. Deze uitstoot wordt geschat op basis van de jaarlijkse uitgaven, waarbij gebruik wordt gemaakt van referentiewaarden uit de sector.

Tussen 2023 en 2025 zijn de emissies in verband met bouw- en renovatiewerkzaamheden gestegen van 1.134 tCO₂e in 2023 tot 1.939 tCO₂e in 2025. Deze ontwikkeling is het gevolg van de toename van ontwikkelingsprojecten en de omvang van de vastgoedportefeuille in exploitatie.



Methodologische beperking

Het energieverbruik van gebouwen wordt momenteel geschat op basis van EPC-certificaten. Deze geven een theoretisch en gestandaardiseerd primair energieverbruik weer, dat geen recht doet aan het werkelijke verbruik of de gebruiksintensiteit van de gebouwen. Met het oog op voortdurende verbetering en datakwaliteit streeft Inclusio ernaar om geleidelijk de werkelijke verbruiksgegevens uit de energiemetingen te integreren.

MILIEUPRESTATIE-INDICATOR (EPRA) GEBASEERD OP DE GRI-INDICATOREN 305-2; GRI 305-3

			2025	2024
GHG-Dir-Abs	Totale directe broeikasgasemissies	in metrische ton CO ₂ e	24,7	30,0
GHG-Indir-Abs	Totale indirecte broeikasgasemissies	in metrische ton CO ₂ e	6.663	7.269
GHG-Int	Broeikasgasintensiteit van gebouwenergie	kg CO ₂ e / m ² / jaar kg CO ₂ e / jaar	30	33

Impact area	EPRA Sustainability Performance Measures (Milieu)			Prestaties totale portefeuille (Brussel)				
	EPRA Code	Meet-eenheid	Indicator	Absolute prestaties (Abs)		Vergelijkbare prestaties (Lft)		
				2024	2025	2024	2025	
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL		Totaal elektriciteitsverbruik	1.702.681	1.044.435	1.702.681	1.044.435	
			Elektriciteit opgewekt door hernieuwbare bronnen	16.530	62.512			
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Stedelijke systemen voor de opwekking van warmte of koeling	Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke systemen voor de opwekking van warmte of koeling	0	0	0	0
			DH&C afkomstig van hernieuwbare bronnen	0	0			
			Fuels-Abs, Fuels-LfL	Brandstof	Totaal brandstofverbruik	4.292.490	2.893.592	4.292.490
	Brandstof afkomstig van hernieuwbare bronnen	0	0					
Aantal/totaal gebouwen						621/696		

Impact area	EPRA Sustainability Performance Measures (Milieu)			Zetel Inclusio		
	EPRA Code	Meet-eenheid	Indicator	Absolute performance (Abs)		
				2024	2025	
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL		Totaal elektriciteitsverbruik	15.930	16.250	
			Elektriciteit opgewekt door hernieuwbare bronnen	0%	0%	
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Stedelijke systemen voor de opwekking van warmte of koeling	Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke systemen voor de opwekking van warmte of koeling	0	0
			DH&C afkomstig van hernieuwbare bronnen	0	0	
	Fuels-Abs, Fuels-LfL		Brandstof	Totaal brandstofverbruik	17.720	15.730
				Brandstof afkomstig van hernieuwbare bronnen	0	0
Energy-Int	kWh/m ² /jaar	Energie-intensiteit		147	140	
Aantal/totaal gebouwen			Dekking van de verspreiding van energie	1/1		

**MILIEUPRESTATIE-INDICATOR (EPRA)
GEBASEERD OP GRI 302-3 EN GRI 302-1 INDICATOREN**

Elec-Abs verwijst naar de totale hoeveelheid elektriciteit die in een jaar wordt verbruikt. Deze omvat elektriciteit uit hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen, geïmporteerd of lokaal opgewekt.

Elec-Lft verwijst naar het elektriciteitsverbruik van een portefeuille die constant in exploitatie is geweest gedurende de laatste twee volledige verslagjaren.

Fuel-Abs verwijst naar de totale hoeveelheid brandstof die gedurende een jaar wordt gebruikt uit directe, hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen.

Fuel-Lft verwijst naar het brandstofverbruik van een portefeuille die de afgelopen twee volledige verslagjaren constant in exploitatie is geweest.

Prestaties per segment											
Segment betaalbare huurwoningen				Segment huisvesting en opvang van personen met een beperking				Segment sociale infrastructuur			
2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (Lft)	2025 (Lft)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (Lft)	2025 (Lft)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (Lft)	2025 (Lft)
1.384.033	798.262	1.384.033	798.262	0	0	0	0	318.648	246.173	318.648	246.173
16.530				0	0	0	0	0	1179		
0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N/A				0	0	0	0	0	0		
2.842.241	1.896.832	2.842.241	1.896.832	0	0	0	0	1.450.248	996.761	1.450.248	996.761
0				0	0	0	0	0	0		
606/667				0				15/33			

Toelichting bij de tabellen:

- De gegevens over het werkelijke verbruik hebben uitsluitend betrekking op het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Op 31 december 2025 vertegenwoordigt dit gebied 42% van de totale oppervlakte (m²) van de portefeuille in exploitatie.
- In het betreffende boekjaar is geen enkel nieuw gebouw in Brussel aan de portefeuille toegevoegd. Bovendien zijn de gebouwen die tijdens de periode zijn verkocht nog niet uit de gepresenteerde verbruiksgegevens verwijderd, aangezien deze zijn opgesteld op basis van de gegevens die beschikbaar waren op het moment van de consolidatie van de informatie. De aanpassingen in verband met de verkopen zullen in het verslag van het volgende boekjaar worden doorgevoerd om de temporele consistentie van de gegevensreeksen te waarborgen.
- De hier gepresenteerde gegevens voor 2024 komen niet exact overeen met die in het jaarverslag 2024, omdat we dit jaar een grotere hoeveelheid gegevens hebben kunnen verkrijgen en de geanalyseerde scope uitgebreider is (621 eenheden in 2025 tegenover 438 eenheden in 2024).
- De gegevens voor 2024 en 2025 zijn niet rechtstreeks vergelijkbaar vanwege een verschil in de meetdata. Er wordt op gewezen dat er in het boekjaar 2025 geen aankopen zijn gedaan in Brussel.
- De gerapporteerde gegevens komen overeen met het werkelijke energieverbruik, voor zover dit beschikbaar is. Inclusio treedt op als eigenaar van de gebouwen, maar oefent geen directe operationele controle uit. Het dagelijks energiebeheer valt onder de verantwoordelijkheid van de huurders. Bijgevolg oefent Inclusio, hoewel de gepubliceerde gegevens het werkelijke verbruik van de gebouwen weerspiegelen, geen directe operationele invloed uit op de verbruiksniveaus.
- De vermelde waarden hebben betrekking op het totale energieverbruik van de gebouwen, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen de privé- en de gemeenschappelijke delen.
- Het aandeel hernieuwbare elektriciteit wordt berekend op basis van de veronderstelling van een volledig eigenverbruik (100%) van de ter plaatse geproduceerde fotovoltaïsche zonne-energie.
- Geen enkel object in de portefeuille, noch het hoofdkantoor van Inclusio, is aangesloten op een stadsverwarmings- of -koelingsnetwerk.
- De dekkingsgraad (aantal gebouwen ten opzichte van de totale portefeuille) wordt voor elke absolute indicator vermeld. Voor een gedetailleerde analyse van de oppervlakten en prestaties per segment verwijzen wij u naar de desbetreffende hoofdstukken van het vastgoedrapport.
- Het energieverbruik van het hoofdkantoor wordt geschat naar rato van de bezette oppervlakten (uitsplitsing naar aandeel).
- Voor het hoofdkantoor wordt het verwarmingssysteem op gebouwniveau beheerd en gedeeld door de gebruikers. Inclusio heeft dan ook geen directe controle over de bedrijfsparameters of het totale verbruik; de gegevens zijn gebaseerd op de informatie die door de gebouwbeheerder is verstrekt. De daling van het gasverbruik is te verklaren door de vervanging van de ketel.

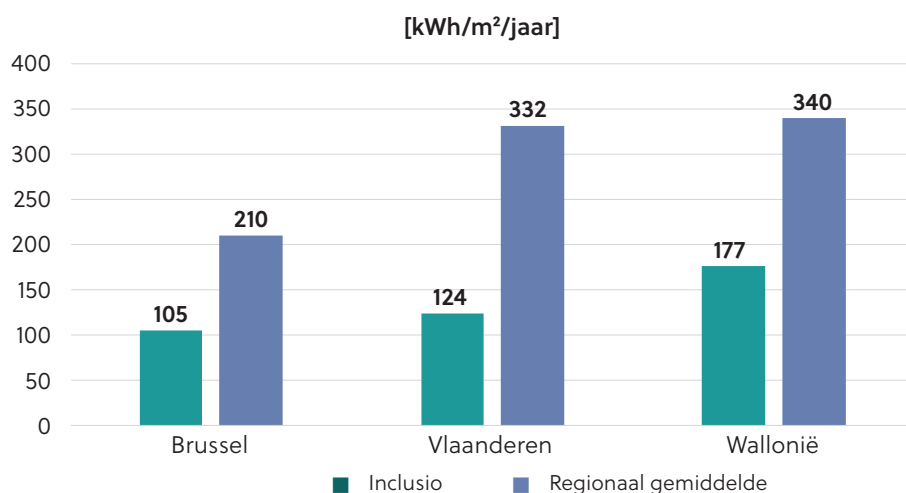
Energie-intensiteit gebaseerd op energieprestatiecertificaten (kWh/m²/jaar)

Gebaseerd op GRI 302-3 indicatoren

Energy-Int verwijst naar de totale hoeveelheid directe of indirecte energie die wordt gebruikt door hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen in een gebouw gedurende één jaar, gestandaardiseerd op een geschikte noemer.

	Energy-Int (kWh/m ² /jaar)			
	2025		2024	
	Oppervlakte in m ²	kWh/m ² /jaar	Oppervlakte in m ²	kWh/m ² /jaar
Brussel-hoofdstad	42.459	105	44.129	107
Vlaanderen	31.846	124	29.972	132
Wallonië	38.544	177	34.613	190

- De energie-intensiteit (EPRA Energy-Int) wordt berekend op basis van de energieprestatiecertificaten die zijn afgegeven door erkende certificeerders. In 2025 heeft dit rapport betrekking op de gehele operationele portefeuille van Inclusio voor het segment betaalbare woningen en woningen voor mensen met een beperking, dat 78% van de portefeuille in oppervlakte (m²) vertegenwoordigt.
- De energieprestatiecertificaten zijn 10 jaar geldig. Bij een verlenging na 10 jaar kan het vermelde theoretische specifieke verbruik stijgen of dalen, zelfs als er geen technische wijzigingen in het gebouw zijn aangebracht, als gevolg van aanpassingen in de regionale berekeningsmethodologie.
- Elke regio (Brussel, Vlaanderen, Wallonië) hanteert een andere berekeningsmethodologie en andere berekeningssoftware. De energieprestatiecertificaten voor volledig identieke gebouwen in de drie regio's zullen verschillende specifieke primaire energieverbruiken aangeven. Daarom moet de analyse van de energieprestaties per regio worden uitgevoerd.
- Tussen 2024 en 2025 is in de drie gewesten een daling van de energie-intensiteit waarneembaar, wat de milieukwaliteit van de nieuwe aankopen en de impact van de renovaties bevestigt:
 - Brussel-hoofdstad: daling van 107 naar 105 kWh/m²/jaar (-1,9%)
 - Vlaanderen: daling van 132 naar 124 kWh/m²/jaar (-6,1%)
 - Wallonië: daling van 190 naar 177 kWh/m²/jaar (-6,8%)
- Het segment sociale infrastructuur is niet opgenomen in deze tabel, aangezien er geen wettelijke verplichting tot energiecificering bestaat voor dit type panden en er geen vergelijkbare berekeningsmethododes zijn.
- De gemiddelde energieprestatie wordt berekend op basis van de oppervlakten (in m²) en het primaire energieverbruik (kWh/jaar) zoals vermeld op de energieprestatiecertificaten.
- De gemiddelde energieprestatie van de vastgoedportefeuille in exploitatie van Inclusio is aanzienlijk beter dan die van woningen in België. Deze vergelijking is gebaseerd op de energieprestatiecertificaten die op 31 december 2025 zijn afgegeven door erkende certificeerders:



Type en aantal gebouwen met certificering

Indicator	Definitie	31/12/2023	31/12/2024
Cert-Tot Brussel	Aantal gecertificeerde activa	603 / 603	644 / 644
	Dekking in m ² bruto	100%	100%
Cert-Tot Vlaanderen	Aantal gecertificeerde activa	389 / 389	361 / 361
	Dekking in m ² bruto	100%	100%
Cert-Tot Wallonië	Aantal gecertificeerde activa	404 / 404	319 / 319
	Dekking in m ² bruto	100%	100%
Cert-Tot België	Aantal gecertificeerde activa	1.396 / 1.396	1.324 / 1.324
	Dekking in m ² bruto	100%	100%

- De tabel geeft het aantal woningen weer in het segment betaalbare huurwoningen van de portefeuille waarvoor Inclusio aan het einde van het boekjaar over een energieprestatiecertificaat (EPC) beschikt (EPRA-indicator: Cert – Tot).
- Op 31 december 2025 behoudt Inclusio een voorbeeldig certificeringspercentage van 100% voor haar gehele segment "Betaalbare huurwoningen". Elke wooneenheid, of deze nu in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in Vlaanderen of in Wallonië gelegen is, beschikt over een energieprestatiecertificaat.
- De segmenten buiten betaalbare huurwoningen en woningen voor personen met een handicap (die 22% van de totale portefeuille in exploitatie vertegenwoordigen) worden niet systematisch gecertificeerd, aangezien er geen bindende wettelijke verplichting bestaat voor dit soort activa.

Mobiliteit (ESRS E1-Norm)

Inclusio is zich volledig bewust van de milieu-impact van zakenreizen en die van de huurders en eindgebruikers van haar gebouwen. Het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen in verband met mobiliteit is een belangrijke prioriteit voor het bereiken van de klimaatdoelstellingen.

De strategie voor duurzame mobiliteit van Inclusio is gebaseerd op concrete oplossingen die duurzamere vervoerswijzen bevorderen, zowel voor haar medewerkers als voor de bewoners van haar vastgoedportefeuille.

Voor zijn medewerkers vergoedt Inclusio de reiskosten met het openbaar vervoer volledig. Inclusio moedigt ook het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer aan voor woon-werkverkeer. De medewerkers beschikken over aangepaste voorzieningen op kantoor, met name een beveiligde ruimte voor fietsen en douches.

Sinds 2025 hanteert Inclusio een beleid voor de aanschaf van bedrijfsvoertuigen dat uitsluitend gericht is op elektrische voertuigen, met als doel een volledig elektrisch wagenpark tegen 2030.

Wat huurders en eindgebruikers betreft, vormt de ligging van de gebouwen een sleutelement van de mobiliteitsstrategie. Inclusio zorgt ervoor dat het overgrote deel van haar gebouwen in de directe nabijheid van het openbaar vervoer ligt. In 2025 bevindt meer dan 96% van de activa in de portefeuille zich op minder dan tien minuten lopen van een halte van het openbaar vervoer, wat het gebruik van duurzamere mobiliteitsoplossingen vergemakkelijkt en de afhankelijkheid van de personenauto vermindert.

Met deze maatregelen draagt Inclusio bij aan het beperken van de CO₂-voetafdruk van verplaatsingen en bevordert het tegelijkertijd een inclusieve en duurzame toegankelijkheid van zijn huurwoningen en sociale infrastructuur.

VERANTWOORDELIJK BESTUUR VERSTERKEN - GOVERNANCE

Een gestructureerd kader voor collectieve betrokkenheid

Het ESG-beleid van Inclusio vormt een centrale pijler van haar beleggings- en beheerstrategie en sluit naadloos aan bij haar missie. Het reikt verder dan alleen de verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur en de commissies; het is geïntegreerd in alle niveaus van de organisatie en vormt de leidraad voor alle projecten en strategische beslissingen.

In 2025 heeft Inclusio haar kader voor verantwoord bestuur gehandhaafd, gebaseerd op transparantie, ethiek, solide besluitvormingsprocessen en de systematische integratie van ESG-kwesties in al haar activiteiten. Dit bestuur vormt niet alleen een onmisbare pijler van compliance voor een gereguleerde openbare vastgoedvennootschap (SIRP), maar ook een essentiële hefboom om financiële prestaties, sociale impact en duurzaamheid met elkaar te verzoenen. Het jaar 2025 bevestigde de maturiteit van de ingevoerde mechanismen en hun bijdrage aan de stabiliteit van het bedrijfsmodel, het risicobeheer en het vertrouwen van de belanghebbenden.

Binnen de Raad van Bestuur zijn ESG-kwesties en impactambities volledig geïntegreerd in het dagelijks beheer van de onderneming. De raad ziet erop toe dat beslissingen met betrekking tot risico's, beloning en investeringen in lijn zijn met de impact- en duurzaamheidsdoelstellingen van Inclusio.

De gespecialiseerde Comités spelen een sleutelrol bij het toezicht op en de integratie van de ESG-doelstellingen:

- **Audit- en Risicobeheercomité:** identificeert en beheert de belangrijkste risico's en kansen, inclusief die welke verband houden met ESG.
- **Benoemings- en Beloningscomité:** adviseert over de beloningsregelingen voor het management, waarbij de ESG-doelstellingen worden geïntegreerd.
- **Investeringscomité:** ziet erop toe dat ESG- en impactwaarden worden weerspiegeld in de keuze van investeringen.

Sinds 2024 heeft Inclusio een Duurzaamheidsmanager aangesteld, die verantwoordelijk is voor het adviseren van het bedrijf over ESG- en impactkwesties,

het vertalen van de duurzaamheidsstrategie naar concrete acties en het rapporteren van de behaalde resultaten. Deze sleutelrol, die rechtstreeks rapporteert aan de CFO, zorgt voor de implementatie van strategische beslissingen, verspreidt de ESG- en impactprioriteiten binnen de organisatie, definieert duidelijke doelstellingen en prestatie-indicatoren (KPI's) en mobiliseert alle medewerkers en belanghebbenden.

Ten slotte is het ESG-bestuur van Inclusio gebaseerd op een globale en geïntegreerde visie, die de milieu-, sociale en bestuursdimensies omvat. Het vormt de basis van haar duurzaamheidsambitie, door deze principes in al haar activiteiten te integreren om waarde te creëren voor haar stakeholders en haar sociale impact te versterken.

Het ESG-beleid van Inclusio wordt gedetailleerd beschreven op haar website (www.inclusio.be) en is toegankelijk voor alle belanghebbenden die geïnteresseerd zijn in haar aanpak en haar verbintenissen.

Governance en transparantie: strengere verplichtingen

Transparantie en verantwoordelijkheid staan centraal in het bestuur van Inclusio. Het bedrijf hanteert strenge normen en evalueert voortdurend zijn werkwijzen om ethiek, duurzaamheid en duidelijkheid te waarborgen.

Het bestuurskader, dat is opgebouwd uit handvesten, beleidsregels en codes, legt de toezeggingen vast en geeft structuur aan de activiteiten, waardoor het vertrouwen van de belanghebbenden wordt versterkt.

De documenten, die beschikbaar zijn op de website van Inclusio, definiëren de principes die ten grondslag liggen aan de strategische beslissingen en de dagelijkse activiteiten van het bedrijf, en omvatten met name:

- **Corporate governance charter van Inclusio:** zie pagina 127.
- **Beleid ter voorkoming van marktmisbruik:** stelt de regels vast die moeten worden nageleefd bij transacties in door Inclusio uitgegeven financiële instrumenten.
- **Remuneratiebeleid:** zie pagina 141.
- **ESG-duurzaamheidsbeleid:** integreert milieu-, sociale en governance-criteria in de langetermijn-

strategie, waardoor duurzame prestaties worden gewaarborgd en tegelijkertijd wordt ingespeeld op mondiale uitdagingen.

- **Privacy- en gegevensbeschermingsbeleid:** zorgt voor een verantwoord beheer van gevoelige informatie, in overeenstemming met de geldende veiligheidsnormen en regelgeving.
- **Klokkenluidersbeleid:** creëert een veilige omgeving om onethische activiteiten te melden, waardoor de cultuur van transparantie wordt versterkt.
- **Beleid ter bestrijding van corruptie, fraude en witwassen:** versterkt ethiek en integriteit door middel van strenge controlemechanismen en regelmatige trainingen.
- **Beleid inzake diversiteit en inclusie:** bevordert gelijke kansen en waardeert diversiteit binnen teams, waardoor een respectvolle en inclusieve werkomgeving wordt gewaarborgd.
- **Beleid inzake mensenrechten:** garandeert gelijkheid en respect voor de menselijke waardigheid in alle commerciële en sociale praktijken.
- **Milieubeleid:** ondersteunt duurzame initiatieven om de ecologische voetafdruk te verkleinen en bij te dragen aan een groenere toekomst voor de vastgoedsector.
- **Beleid inzake veiligheid, gezondheid en welzijn:** zorgt voor een veilige en gezonde werkomgeving, in overeenstemming met de hoogste normen.
- **Gedragscode voor medewerkers:** stimuleert een ethische en verantwoordelijke cultuur, met duidelijke verplichtingen voor elke medewerker.
- **Gedragscode voor contractpartijen:** betreft zakelijke partners bij de implementatie van verantwoorde en duurzame praktijken.

In het kader van diezelfde aanpak om het bestuur te structureren en te professionaliseren, heeft Inclusio in 2025 de functie van secretaris-generaal in het leven geroepen en mevrouw Eglantine EECKHOUT daartoe benoemd.

Deze benoeming versterkt de coördinatie van de Raad van Bestuur en de commissies, zorgt voor een transversale opvolging van de wettelijke verplichtingen en de ESG-verbintenissen, en garandeert de samenhang en de kwaliteit van de besluitvormingsprocessen.

Duurzame inzet: certificeringen, Global Compact en bijdrage aan de SDG's

Inclusio gelooft dat economische prestaties hand in hand moeten gaan met een sterke sociale en milieu betrokkenheid. Het is met dit in gedachten dat het bedrijf zich inzet voor strenge certificeringsprocessen en internationale benchmark initiatieven. Deze verplichtingen vertalen ons verlangen om onze acties te structureren rond erkende normen en om een positieve impact te maken als onderdeel van een wereldwijde dynamiek.

In 2024 heeft Inclusio met succes haar B Corp-hercertificering behaald, waarmee het zijn toewijding aan verantwoorde en duurzame bedrijfsvoering bevestigt. Deze hercertificering is geldig tot 2027. Inclusio draagt het B Corp-label al sinds 2015, wat een bewijs is van haar voortdurende inzet. Dankzij deze onderscheiding blijft Inclusio deel uitmaken van een wereldwijde gemeenschap van meer dan 10.000 B Corp-gecertificeerde bedrijven in meer dan 100 landen, die zich allemaal inzetten voor positieve verandering.

Het B Corp-label wordt toegekend door B Lab, de non-profitorganisatie die aan de basis staat van de beweging, en is gebaseerd op een grondige evaluatie van het bedrijfsmodel en de activiteiten. Deze evaluatie bevestigt dat aan hoge normen wordt voldaan op het gebied van bestuur, milieu, transparantie en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Het B Corp-label, dat wordt erkend als een van de meest veeleisende labels, getuigt van het engagement van Inclusio om de sociale, ecologische en economische omstandigheden te verbeteren op verschillende sleutelgebieden, zoals bestuur, impact op medewerkers, bijdrage aan de gemeenschap, milieuprestaties en de relatie met klanten en belanghebbenden.

In dit kader, en om te voldoen aan de eisen van B Lab, heeft Inclusio tijdens de buitengewone Algemene Vergadering van 29 oktober 2020 haar statuten gewijzigd. Deze ontwikkeling formaliseert de toewijding van het bedrijf om rekening te houden met de impact van haar activiteiten op al haar belanghebbenden, en niet alleen op het streven naar winst.

Bovendien zet Inclusio zich volledig in om bij te dragen aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties. Sinds 2024 is het bedrijf ook toegetreden tot het Global Compact van de Verenigde Naties, een initiatief dat mensenrechten, eerlijke arbeidsomstandigheden, milieubescherming en de strijd tegen corruptie bevordert.

Dankzij deze initiatieven toont Inclusio aan dat het in staat is om economische prestaties en maatschappelijke impact te combineren, terwijl het bijdraagt aan internationaal erkende duurzaamheidsdoelstellingen.

ESG-risicobeheer: een proactieve benadering

In het kader van haar inzet op het gebied van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen heeft Inclusio haar risicomatrix herzien en aangepast om de ESG-criteria (milieu, maatschappij en bestuur) volledig te integreren. Deze aanpak stelt het bedrijf in staat om de risico's in verband met haar vastgoedactiva beter te voorzien en efficiënter te beheren, terwijl de veerkracht en duurzaamheid van haar projecten worden versterkt.

Inclusio hanteert een proactieve aanpak om de ESG-risico's te beoordelen die verband houden met haar activa en haar organisatie, waarbij zij zich baseert op verschillende belangrijke dimensies:

- **Talentmanagement:** een inefficiënte toewijzing van personeel of een ontoereikende ontwikkeling van vaardigheden zou de prestaties en de duurzaamheid van het bedrijf in gevaar kunnen brengen. Bovendien kan onethisch gedrag, zoals corruptie of fraude, van medewerkers of leveranciers negatieve gevolgen hebben voor de activiteiten en de reputatie van Inclusio.
- **ESG-rapportering:** Inclusio moet voldoen aan de wettelijke vereisten inzake ESG-rapportering. Elke vertraging of niet-nakoming van deze verplichtingen kan leiden tot financiële sancties, de geloofwaardigheid van de onderneming aantasten of leiden tot controles door de FSMA, waardoor de transparantie en het vertrouwen van de belanghebbenden in het gedrang komen.

- **Fysieke klimaatrisico's:** de toenemende frequentie en intensiteit van extreme weersomstandigheden stellen vastgoedactiva bloot aan een verhoogd risico op schade. Het ontbreken van een passende verzekeringsdekking, stijgende premies of hogere onderhouds- en aanpassingskosten vormen belangrijke uitdagingen voor het waarborgen van de veerkracht van de vastgoedportefeuille.

Deze diepgaande analyses stellen Inclusio in staat om weloverwogen beslissingen te nemen en zo de duurzaamheid, veerkracht en positieve sociale impact van haar vastgoedactiva te bevorderen.

GOVERNANCE PRESTATIE-INDICATOR (EPRA)

Informatie over bestuursindicatoren wordt gepubliceerd in het hoofdstuk "Corporate governance" (zie pagina 127).

Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan Gebaseerd op GRI indicator 2-9

Gov-Board

Benoeming en selectie van leden van het hoogste bestuursorgaan

Gebaseerd op GRI indicator 2-10

Gov-Selec

Belangenconflicten

Gebaseerd op GRI indicator 2-15

Gov-COL

De volledige dubbele materialiteitsanalyse hierboven (pagina 32) laat zien dat de EPRA prestatie-indicatoren Water-Abs/Lft/Int en Afval-Abs/Lft niet relevant zijn voor Inclusio.



Antares • Sint-Lambrechts-Woluwe



Huurder •
Dragon (Moeskroen)

Vastgoed- verslag



EEN PAND VAN INCLUSIO HUREN BETEKENT WONEN IN EEN KWALITATIEVE WONING TEGEN EEN BETAALBARE HUUR.

Een kwalitatieve vastgoedportefeuille in exploitatie in de drie Gewesten van België die stabiele huurinkomsten op lange termijn genereert.

Projectontwikkelingen die een bestendige groei van de portefeuille verzekeren met nieuwe of volledig gerenoveerde gebouwen die beantwoorden aan de strengste energieprestatiecriteria.

INVESTERINGEN

In 2025 werden de volgende acquisities gerealiseerd:

- **2 juli 2025** – Aankoop van het pand V040 Thomashuis in Beerse, dat zal worden omgebouwd tot een Thomashuis dat na de verbouwing plaats zal bieden aan een begeleidend koppel en een tiental personen met een handicap;
- **17 december 2025** – Aankoop van het gebouw W011 Coron in Quaregnon (provincie Henegouwen), met 11 betaalbare woningen;
- **19 december 2025** – Verwerving van 100% van de aandelen van BV Au Joli Bois, eigenaar van een gebouw dat in beheer is gegeven aan het Sociaal Verhuurkantoor van Hoei Dit voormalige rusthuis, dat is omgebouwd tot woningen, is gelegen aan de Rue Georges Berotte 57 in Saint-Georges-sur-Meuse (provincie Luik) en telt 37 appartementen met een energiescore A.

DESINVESTERINGEN

Inclusio heeft in 2025 niet-strategische vastgoedactiva (7 winkels in mede-eigendom) en woningen waarvan de kosten voor energetische renovatie onbetaalbaar zouden zijn geweest (5 appartementen en 1 gebouw met 36 studentenwoningen in Brussel, 3 eengezinswoningen in Doornik) verkocht voor een totaalbedrag van 8.257.500 €. De netto-verkoopwaarde (verkoopprijs min notariskosten en makelaarskosten) lag gemiddeld 4,5% hoger dan de reële waarde.

VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

Een ontwikkelingsproject werd opgeleverd en in gebruik genomen in 2025: gebouw V029 Melkerij in Lochristi, bestaande uit 28 betaalbare huurwoningen, die voor 18 jaar werden verhuurd aan de Woomaatschappij Woonpijler.

RENOVATIES EN VERBETERINGEN

De volgende renovatie- en verbeteringswerken werden in de loop van 2025 uitgevoerd in de portefeuille in exploitatie:

- **B015 Brigade Piron 131** (Sint-Jans-Molenbeek): volledige renovatie van 3 appartementen en de gemeenschappelijke ruimtes
- **B031 Ten Prins** (Anderlecht): modernisering van 2 liften
- **B033 Lambermont 322** (Schaarbeek): nieuwe verwarmingsketels
- **B036 Exclusiv** (Evere): aanpassing van de elektrische installaties aan de normen, nieuwe

verwarmingsketel, herstelling van de ventilatie, aanpassing van een lift aan de normen

- **V012 Augustijnen** (Mechelen): vervanging van de intercom
- **V014 Mechelsveld 52** (Mechelen): vervanging van de intercom
- **V015 Europalaan** (Mechelen): vervanging van de intercom
- **V017 Brusselsesteenweg 546-548-550**: nieuwe verwarmingsketels en vervanging van de intercom
- **V018 Zwartklooster 546** (Mechelen): vervanging van de afvoerpompen en afvoeren
- **V019 Brusselsesteenweg 428-430**: vervanging van de afvoerpompen en de intercom
- **V024 Dendermondsesteeuw** (Sint-Niklaas): nieuwe fotovoltaische installaties op het dak
- **V030 Ettelgem** (Oudenburg): vervanging van elektrische radiatoren door warmtepompen
- **V038 Perelaar** (Izegem): herstel van 2 appartementen na waterschade
- **W001 Monument** (Ottignies): nieuwe brandcentrale
- **W005 Dragon** (Moeskroen): inrichting van 2 winkels op het gelijkvloers
- **W012 Société d'Habitation de Tournai** (Doornik): volledige renovatie van een eengezinswoning (Bonnemaison 74), vervanging van verwarmingsketels en buitenschrijnwerk
- **W016 Sapin Vert** (Moeskroen): vervanging van het houten terras
- **W019 Vigneron** (Ransart): vervanging van alle buitenschrijnwerk, nieuwe doucheruimtes, nieuw dak.

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Gebouwen in exploitatie

Deze categorie omvat alle gebouwen in exploitatie op 31 december 2025 (gebouwen beschikbaar voor verhuur en activa aangehouden voor verkoop), zowel via Inclusio als via haar dochteronderneming Au Joli Bois BV. De gebouwen van de vennootschap Inclusio Ostbelgien NV, waarin Inclusio een participatie van 51% bezit, zijn niet geconsolideerd in de volgende cijfers.

De vastgoedportefeuille in exploitatie bestaat uit 223 gebouwen, verdeeld over 90 sites, met een totale oppervlakte van 149.563 m², 1.396 betaalbare huurwoningen, 151 woningen en 4 dagcentra voor personen met een beperking, 13 eenheden van sociale infrastructuur en 13 aanvullende winkelruimtes.

Op 31 december 2025 hebben de gebouwen van deze categorie een reële waarde van 374 M€ en genereren ze brutohuurinkomsten van 17,0 M€/jaar.

Geen enkel project en geen enkele huurder vertegenwoordigt meer dan 12,5% van de gebouwen in exploitatie (zowel wat de huurgelden als de reële waarde betreft).

5.756 PERSONEN WONEN IN GEBOUWEN VAN INCLUSIO:

3.881

Betaalbare huurwoningen

182

Woning voor personen met een beperking

1.693

Sociale infrastructuur

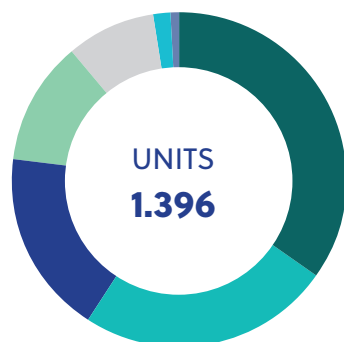
1.577

Totaal aantal verhuureenheden

1.109

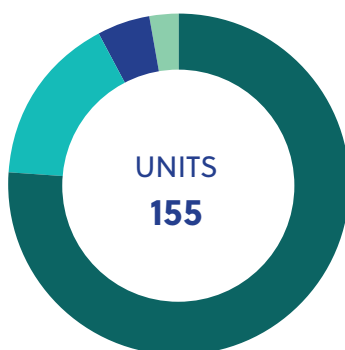
Parkeerplaatsen en garages

BETAALBARE HUURWONINGEN



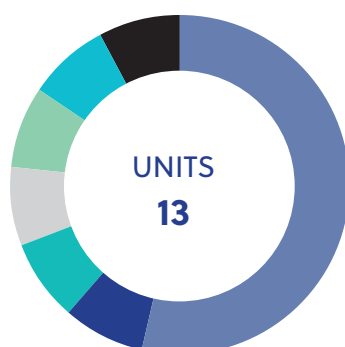
488	Tweekamerappartementen
341	Eenkamerappartementen
248	Studio's
164	Driekamerappartementen
121	Eengezinswoningen
26	Vierkamerappartementen
8	Vijfkamerappartementen
+ 11	Handelsruimtes
+ 2	Kantoorruimte

OPVANG EN HUISVESTING VAN PERSONEN MET EEN BEPERKING



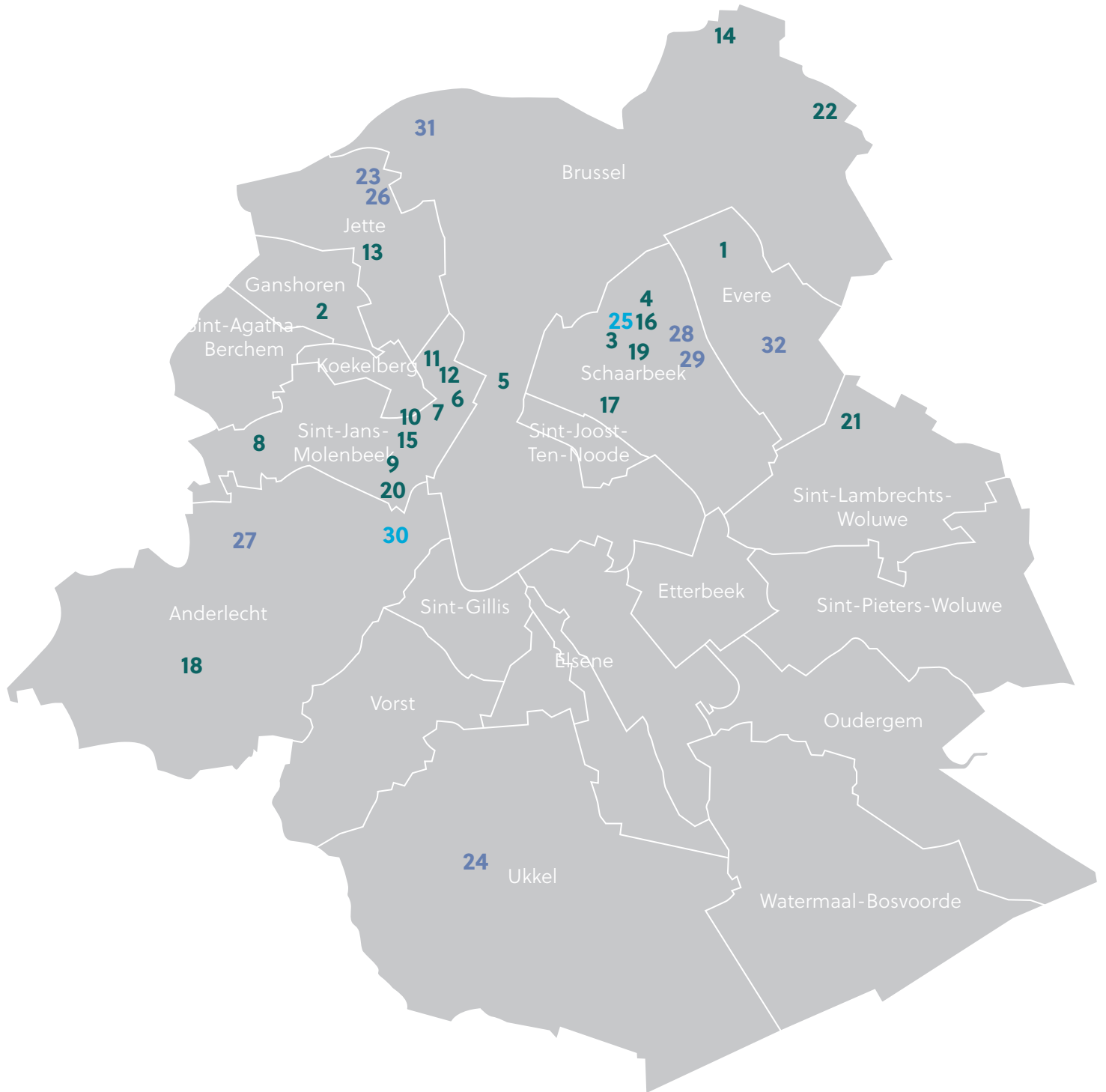
118	Kamers
25	Studio's et appartementen
8	Huizen of appartementen voor zorgkoppels
4	Dagcentra

SOCIALE INFRASTRUCTUUR



7	Opvang- en verblijfscentra voor verzoekers om internationale bescherming
1	Kantoorgebouw
1	Opvang- en verblijfscentrum voor daklozen
1	Opvang- en verblijfscentrum voor kinderen uit de bijzondere jeugdzorg
1	Noodopvang- en verblijfscentrum voor vrouwen
1	School (opgenomen in de financiële activa sinds 31 december 2022)
1	Kinderdagverblijf

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

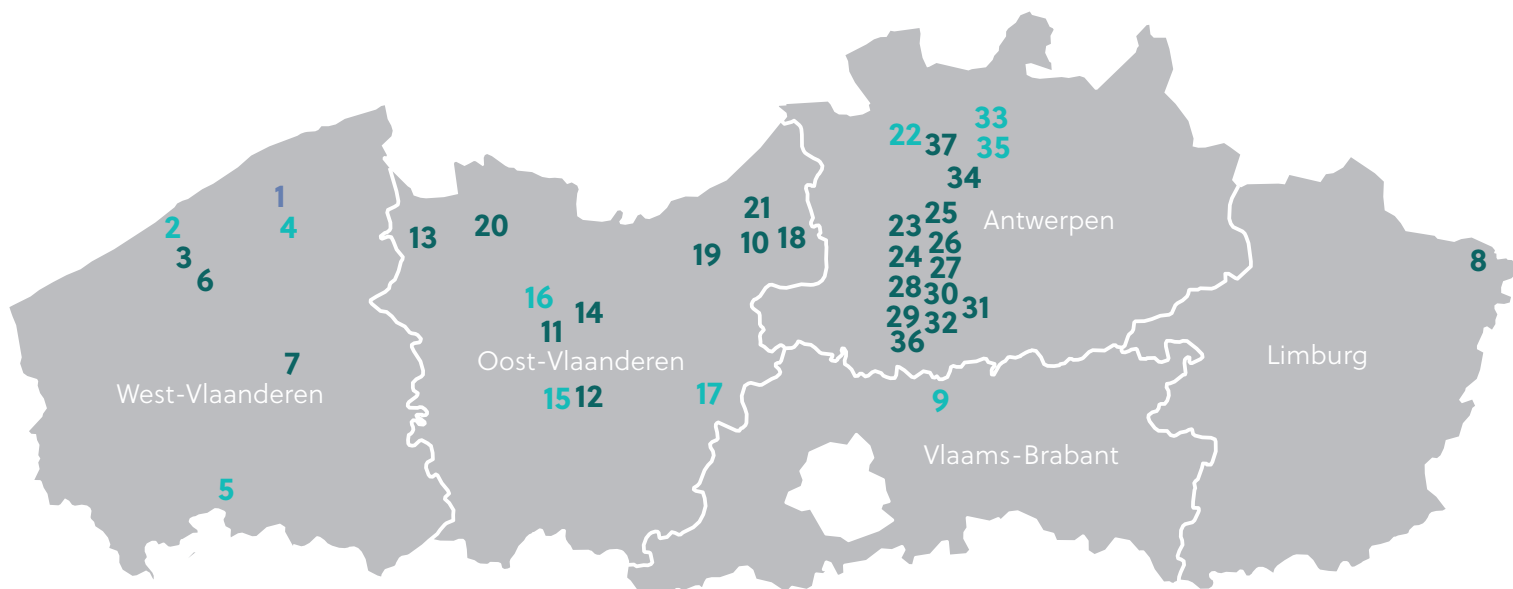


OP KAART	REF.	NAAM	GEMEENTE
1	B001	Bon Pasteur - Norga	Evere
2	B002	Sermon	Ganshoren
3	B003	Palais 195	Schaarbeek
4	B004	Verboekhoven	Schaarbeek
5	B005	Harmonie 20	Brussel
6	B006	Niveau 24	Sint-Jans-Molenbeek
7	B007	Niveau 26	Sint-Jans-Molenbeek
8	B008	Perle 10	Sint-Jans-Molenbeek
9	B009	Gand 4	Sint-Jans-Molenbeek
10	B010	Colonne 7-9	Sint-Jans-Molenbeek
11	B011	Gabrielle Petit 26-28	Sint-Jans-Molenbeek
12	B012	Gabrielle Petit 30	Sint-Jans-Molenbeek
13	B013	Carton de Wiart 95	Jette
14	B014	Vekemans	Neder-over-Heembeek
15	B015	Brigade Piron	Sint-Jans-Molenbeek
16	B016	Paviljoen 7-9	Schaarbeek
17	B017	Beughem	Schaarbeek
18	B018	Domaine des Étangs	Anderlecht
19	B019	Palais 64	Schaarbeek
20	B020	Ekla	Sint-Jans-Molenbeek
21	B021	Antares	Sint-Lambrechts-Woluwe
22	B022	Middelweg	Haren
23	B026	Volral	Jette
24	B027	École Active	Ukkel
25	B028	Paviljoen 1-3	Schaarbeek
26	B029	Dieleghem	Jette
27	B031	Ten Prins	Anderlecht
28	B032	Lambermont 382	Schaarbeek
29	B033	Lambermont 322	Schaarbeek
30	B034	Vander Bruggen	Anderlecht
31	B035	Lima	Laken
32	B036	Exclusiv	Evere

LEGENDE

- Betaalbare huurwoningen
- Opvang en huisvesting van personen met een beperking
- Sociale infrastructuren
- In ontwikkeling

VLAAMS GEWEST



WEST-VLAANDEREN

OP KAART	REF.	NAAM	GEMEENTE
1	V001	Den Indruk	Brugge
2	V008	VillaVip Bredene	Bredene
3	V030	Ettelgem	Oudenburg
4	V032	VillaVip Brugge	Brugge
5	V033	VillaVip Wevelgem	Wevelgem
6	V034	Dorpstraat	Oudenburg
7	V038	Perelaar	Izegem

LIMBURG

OP KAART	REF.	NAAM	GEMEENTE
8	V036	Brouwers	Hamont-Achel

VLAAMS-BRABANT

SUR CARTE	RÉF.	DÉNOMINATION	COMMUNE
9	V023	Thomashuis Keerbergen	Keerbergen

OOST-VLAANDEREN

OP KAART	REF.	NAAM	GEMEENTE
10	V002	Vijfstraten	Sint-Niklaas
11	V003	Tolhuis	Gent
12	V004	Linde Herzele	Herzele
13	V005	Broedershof	Eeklo
14	V007	Rute	Gentbrugge
15	V009	VillaVip Herzele	Herzele
16	V010	VillaVip Wondelgem	Wondelgem
17	V021	Thomashuis Meldert	Meldert
18	V024	Dendermondse Steenweg	Sint-Niklaas
19	V028	Nationale	Stekene
20	V029	Melkerij	Lochristi
21	V037	Zwijgershoek	Sint-Niklaas

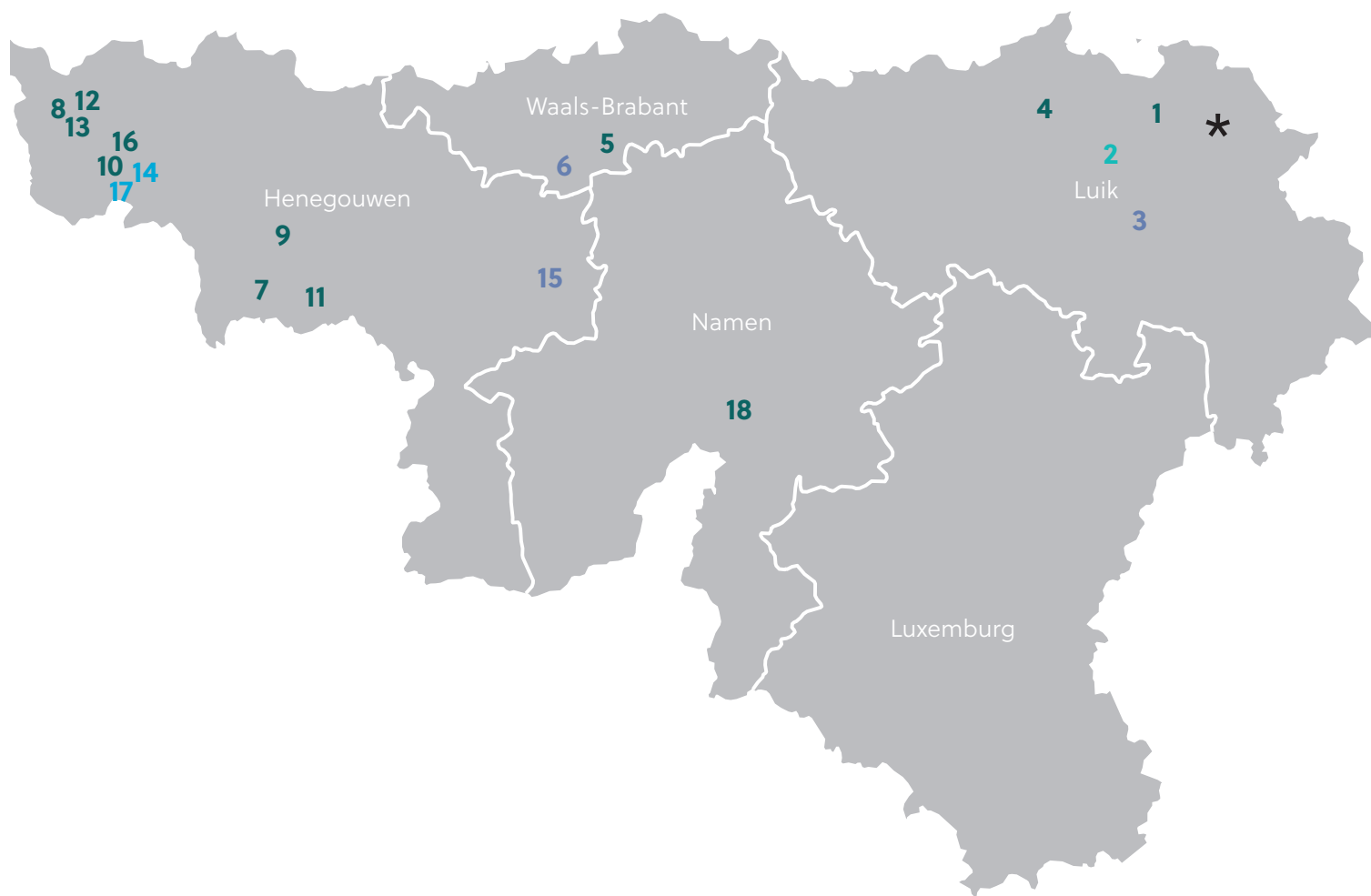
ANTWERPEN

OP KAART	REF.	NAAM	GEMEENTE
22	V006	Corstienslei	Boechout
23	V011	Delling	Mechelen
24	V012	Augustijnen	Mechelen
25	V013	Oude Brusselsestraat	Mechelen
26	V014	Mechelsveld 52	Mechelen
27	V015	Europalaan	Mechelen
28	V016	Geerdegem-Schonenberg	Mechelen
29	V017	Brusselsesteenweg 546	Mechelen
30	V018	Zwartklooster	Mechelen
31	V019	Brusselsesteenweg 428	Mechelen
32	V020	Linde Mechelen	Mechelen
33	V026	Thomashuis Westmalle	Westmalle
34	V027	Borgerstein	Sint-Katelijne-Waver
35	V031	Schoolstraat	Wijnegem
36	V035	Mechelsveld 50	Mechelen
37	V039	Populier	Mortsel
38	V040	Thomashuis Beerse	Beerse

LEGENDE

- Betaalbare huurwoningen
- Opvang en huisvesting van personen met een beperking
- Sociale infrastructuren
- In ontwikkeling

WAALS GEWEST



LUIK

OP KAART	REF.	NAAM	GEMEENTE
1	W002	Stembert	Verviers
2	W006	Fraipont	Trooz
3	W014	Nonceveux	Aywaille
4	W023	Berotte	Saint-Georges-sur-Meuse

* Inclusio Ostbelgien, joint venture tussen Inclusio (51%), de familiale holding Nomainvest en de participatiemaatschappij van de Duitstalige Gemeenschap Proma is niet geconsolideerd in de portefeuille van Inclusio.

WAALS-BRABANT

OP KAART	REF.	NAAM	GEMEENTE
5	W001	Monument	Ottignies
6	W018	Lalieux	Genappe

HENEGOUWEN

OP KAART	REF.	NAAM	GEMEENTE
7	W003	Auflette	Cuesmes
8	W005	Dragon	Mouscron
9	W011	Coron	Quaregnon
10	W012	Soc. Hab. de Tournai	Tournai
11	W013	Péronnes	Binche
12	W015	Sainte-Thérèse	Mouscron
13	W016	Sapin Vert	Mouscron
14	W017	Bonnemaison 10	Tournai
15	W019	Vigneron	Ransart
16	W020	Marvis	Tournai
17	W022	IMC	Tournai

NAMEN

OP KAART	REF.	NAAM	GEMEENTE
18	W021	Omalius	Ciney

LEGENDE

- Betaalbare huurwoningen
- Opvang en huisvesting van personen met een beperking
- Sociale infrastructuur
- In ontwikkeling

De **geografische spreiding** en die per **type gebouw** van de gebouwen en **verhuureenheden** is als volgt:

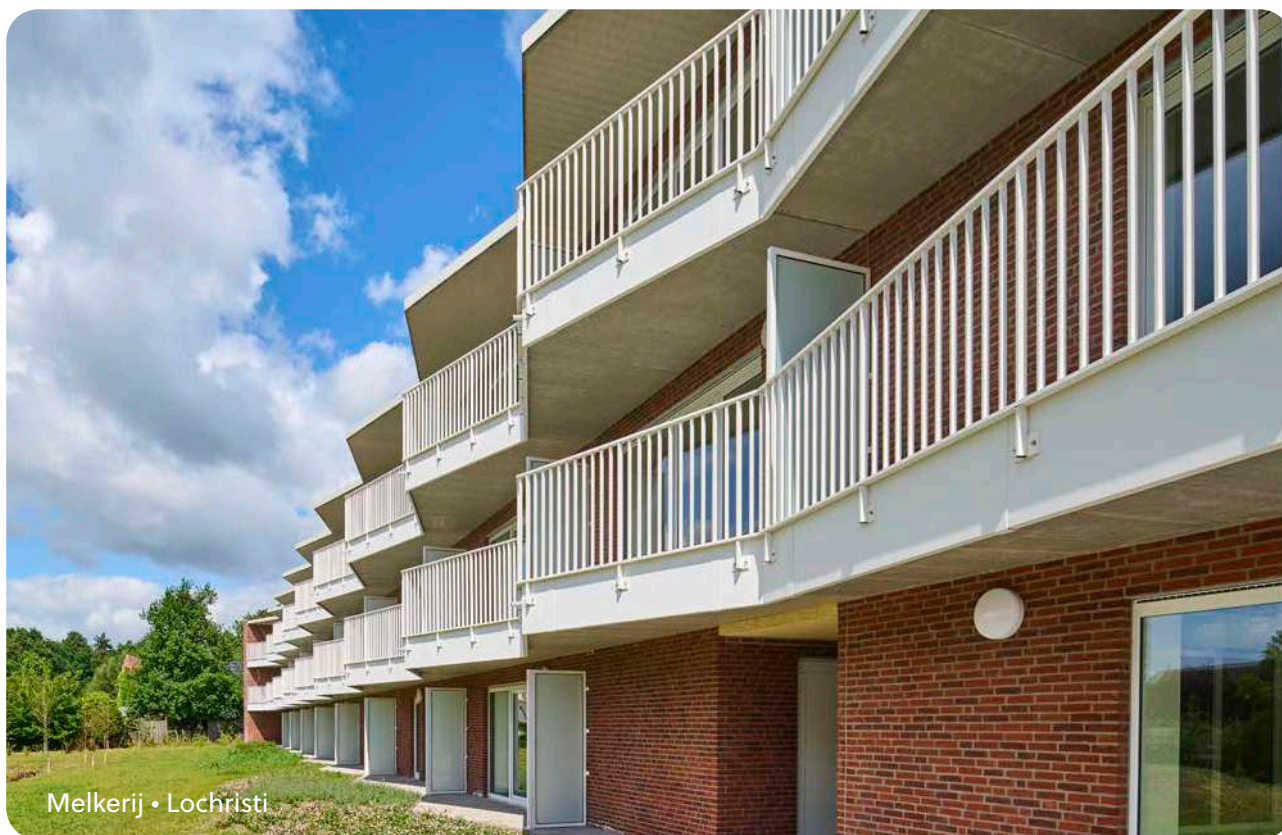
Gewest	Gebouwen		Units		
	[Aantal]	Woningen [aant.]	Bijbehoren [aant.]	Beperking [aant.]	Sociale infra-structuur [aant.]
Brussel-Hoofdstad	37	603	8	2	8
Vlaanderen	51	389	3	113	2
Wallonië	135	404	2	40	3
TOTAAL	223	1.396	13	155	13

De **ontvangen huurgelden** in 2025 en de huren op 31 december 2025 per **Gewest** zijn als volgt:

Gewest	Huren ontvangen in 2025 (1)	Contractuele huren op 31 december 2025 (2)
	[M€]	[M€/jaar]
Brussel-Hoofdstad	8,4	8,1
Vlaanderen	4,1	4,2
Wallonië	4,3	4,7
TOTAAL	16,8	17,0

- (1) Deze bedragen houden rekening met de toegekende huurkortingen aan bepaalde huurders in 2025.
 (2) Huurgelden voor de maand december 2025 vermenigvuldigd met 12.





Op 31 december 2025 bedraagt de huurleegstand op de vastgoedportefeuille in exploitatie 0,76%. Dit is te wijten aan 1 handelsruimte van het project Dragon (Moeskroen) en aan parkeerplaatsen in verschillende gebouwen.

Op 31 december 2025 bedraagt het bruto huurrendement (huur van de maand december 2025 vermenigvuldigd met 12 en gedeeld door de reële waarde) op de portefeuille in exploitatie:

- 4,54% gemiddeld op de volledige portefeuille;
- 4,60% in Brussel, 3,86% in Vlaanderen en 5,23% in Wallonië;
- 3,99% voor betaalbare huurwoningen, 4,85% voor de huisvesting en opvang van personen met een beperking en 6,99% voor sociale infrastructuur.

Hieronder worden de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur opgelijst. De gebouwen zijn opgelijst per Gewest en binnen elk Gewest worden de projecten gerangschikt in chronologische volgorde van aankoop.

Enkele opmerkingen voor de leesbaarheid van de tabellen:

- Hoofdbestemming:

BH = Betaalbare huurwoningen;

H = Infrastructuur en huisvesting voor personen met een beperking;

SI = Sociale infrastructuur.

- Jaar: het bouwjaar of het jaar van grondige renovatie.
- Eenheden: het aantal verhuureenheden, zonder parkeerplaatsen en garageboxen.

PORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE

BRUSSELS-HOOFDSTEDELIJK GEWEST

#	Ref. project	Naam gebouw	Adres		
1	B001	Bon Pasteur - Norga	Rue du Bon Pasteur 24-28 Rue Gustave Norga	1140	Evere
2	B002	Sermon	Avenue Jacques Sermon 64	1083	Ganshoren
3	B003	Palais 195	Rue des Palais 195-197	1030	Schaarbeek
4	B004	Verboekhoven	Place Verboekhoven 8	1030	Schaarbeek
5	B005	Harmonie 20	Rue de l'Harmonie 20	1000	Brussel
6	B006	Niveau 24	Rue du Niveau 24	1080	Sint-Jans-Molenbeek
7	B007	Niveau 26	Rue du Niveau 26	1080	Sint-Jans-Molenbeek
8	B008	Perle 10	Rue de la Perle 10	1080	Sint-Jans-Molenbeek
9	B009	Gand 4	Chaussée de Gand 4	1080	Sint-Jans-Molenbeek
10	B010	Colonne 7-9	Rue de la Colonne 7-9	1080	Sint-Jans-Molenbeek
11	B011	Gabrielle Petit 26-28	Rue Gabrielle Petit 26-28	1080	Sint-Jans-Molenbeek
12	B012	Gabrielle Petit 30	Rue Gabrielle Petit 30	1080	Sint-Jans-Molenbeek
13	B013	Carton de Wiart 95	Avenue Carton de Wiart 95	1090	Jette
14	B014	Vekemans	Rue François Vekemans 106	1120	Neder-over-Heembeek
15	B015	Brigade Piron	Avenue Brigade Piron 131	1080	Sint-Jans-Molenbeek
16	B016	Paviljoen 7-9	Rue du Pavillon 9	1030	Schaarbeek
17	B017	Beughem	Rue de Beughem 25A-27	1030	Schaarbeek
18	B018	Domaine des Etangs	Route de Lennik 283-309	1070	Anderlecht
19	B019	Palais 64	Rue des Palais 64	1030	Schaarbeek
20	B020	Ekla	Vandenpeereboom 162-166 + ...	1080	Sint-Jans-Molenbeek
21	B021	Antares	Avenue des Pléiades 71	1200	Sint-Lambrechts-Woluwe
22	B022	Middelweg	Middelweg 136-152	1130	Haren
23	B026	Volral	Rue Fernande Volral 37	1090	Jette
24	B027	Ecole Active	Rue de Stalle 70-82	1180	Ukkel
25	B029	Dielegem	Chaussée de Dielegem 95	1090	Jette
26	B031	Ten Prins	Boulevard Prince de Liège 38	1070	Brussel
27	B032	Lambermont 382	Boulevard Lambermont 382	1030	Schaarbeek
28	B033	Lambermont 322	Boulevard Lambermont 322	1030	Schaarbeek
29	B035	Lima	Avenue de Lima 16-20	1020	Laken
30	B036	Exclusiv	Rue Jean-Baptiste Desmeth 50-56 Rue Alfonse Vanden Bossche 43	1140	Evere

Huopper- vlakte [m ²]	Jaar	Belangrijkste bestemming	Bezettings- graad [%]	Belangrijkste huurder
2.476	2013	BH	100%	SVK Hector Denis
458	2015	BH	100%	SVK Baita
738	2002	BH	100%	SVK Schaarbeek
809	2002	BH	100%	SVK Schaarbeek
160	2000	BH	100%	SVK Jette
158	2002	BH	100%	SVK M.A.I.S.
158	2002	BH	100%	SVK M.A.I.S.
210	2002	BH	100%	SVK Logement pour Tous
381	2000	BH	100%	SVK M.A.I.S.
426	2000	BH	100%	SVK M.A.I.S.
496	1995	BH	100%	SVK M.A.I.S.
305	1995	BH	100%	SVK M.A.I.S.
1.055	1996	BH	100%	SVK Jette
1.002	2020	BH	100%	SVK Logement pour Tous
1.107	2009	BH	100%	SVK Le Relais
3.445	2021	BH	100%	SVK Schaarbeek
564	2002	BH	100%	SVK Student
9.530	2020	BH	100%	SVK Baita + M.A.I.S. + LPT
606	2011	BH	100%	SVK Student
4.718	2019	BH	100%	SVK M.A.I.S.
6.050	2021	BH	100%	SVK Sint-Lambrechts-Woluwe
8.482	2022	BH	100%	SVK Hector Denis + Baita
1.368	2012	SI	100%	Rode Kruis België
4.950	2014	SI	100%	Ecole Active
343	1995	SI	100%	Rode Kruis België
3.342	2010	SI	100%	New Samusocial
477	2006	SI	100%	Passaje
1.646	2023	SI	100%	Fedasil
6.298	2004	SI	100%	New Samusocial
3.463	1994	SI	100%	New Samusocial

VLAAMS GEWEST

#	Ref. project	Naam gebouw	Adres		
31	V001	Den Indruk	Andreas Wydtsstraat 20	8000	Brugge
32	V002	Vijfstraten	Vijfstraten 68	9100	Sint-Niklaas
33	V003	Tolhuis	Tolhuislaan 128-140	9000	Gent
34	V004	Linde Herzele	Lindestraat 41-51	9550	Herzele
35	V005	Broedershof	Broedershof 11	9900	Eeklo
36	V006	Corstienslei	Jacques Corstienslei 1	2530	Boechout
37	V007	Rute	Gentbruggeaard 13	9050	Gentbrugge
38	V008	Villa Vip Bredene	Fritz Vinckelaan 38	8450	Bredene
39	V009	Villa Vip Herzele	Lindestraat 37-39	9550	Herzele
40	V010	Villa Vip Wondelgem	Helmkruidstraat 81	9032	Wondelgem
41	V011	Delling	Dellingstraat 5-7	2800	Mechelen
42	V012	Augustijnen	Augustijnenstraat 97	2800	Mechelen
43	V013	Oude Brusselsestraat	Oude Brusselsestraat 48	2800	Mechelen
44	V014	Mechelsveld 52	Mechelsveldstraat 52	2800	Mechelen
45	V015	Europalaan	Europalaan 16	2800	Mechelen
46	V016	Geerdegem-Schonenb.	Geerdegem Schonenberg 144	2800	Mechelen
47	V017	Brusselsesteenweg 546	Brusselsesteenweg 546-548-550	2800	Mechelen
48	V018	Zwartklooster	Zwartkloosterstraat 26-26C	2800	Mechelen
49	V019	Brusselsesteenweg 428	Brusselsesteenweg 428-430	2800	Mechelen
50	V020	Linde Mechelen	Lindestraat 86	2800	Mechelen
51	V021	Thomashuis Meldert	Putstraat 23	9310	Meldert
52	V023	Thomashuis Keerbergen	Mechelsebaan 58	3140	Keerbergen
53	V024	Dendermondse Steenweg	Dendermondsesteenweg 201	9100	Sint-Niklaas
54	V026	Thomashuis Westmalle	Antwerpsesteenweg 413	2390	Westmalle
55	V027	Borgerstein	Drieraderstraat 5-7	2860	Sint-Katelijne-Waver
56	V028	Nationale	Nationalestraat 38-38A	9190	Stekene
57	V029	Melkerij	Melkerijstraat 39F	9185	Lochristi
58	V030	Ettelgem	Ettelgemsestraat 89	8460	Oudenburg
59	V031	Schoolstraat	Schoolstraat 41	2110	Wijnegem
60	V032	Villa Vip Brugge	Oude Oostendse Steenweg 109-111	8000	Brugge
61	V033	Villa Vip Wevelgem	Parkstraat 32	8560	Wevelgem
62	V034	Dorpstraat	Dorpstraat 53	8460	Oudenburg
63	V035	Mechelsveld 50	Mechelsveldstraat 50	2800	Mechelen
64	V036	Brouwers	Brouwerstraat 22-40	3930	Hamont-Achel
65	V037	Zwijgershoek	Zwijgershoek 11	9100	Sint-Niklaas
66	V038	Perelaar	Prinsessestraat 116-120	8870	Izegem
67	V039	Populier	Guido Gezellelaan 31	2640	Mortsel

Huuropper- vlakte [m ²]	Jaar	Belangrijkste bestemming	Bezettings- graad [%]	Belangrijkste huurder
563	2017	BH	100%	Binnenstad
590	2017	BH	100%	WM Woonpunt Waas
627	1975	BH	100%	Huuringent
1.623	2022	BH	100%	WM Dender-Zuid
1.195	2021	BH	100%	WM Meetjesland
1.582	2020	H	100%	WM Thuisrand + Pegode
1.896	2021	BH	100%	Huuringent
765	2018	H	100%	OKE Zorg
793	2017	H	100%	OKE Zorg
655	2018	H	100%	OKE Zorg
1.141	2002	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
294	1996	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
788	1999	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
814	1997	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
968	1997	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
363	2003	BH	100%	WM Rivierenland
1.769	2002	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
2.021	2004	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
591	1994	BH	100%	WM Rivierenland
1.878	2005	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
650	2021	H	100%	Thomashuizen België
901	2023	H	100%	Thomashuizen België
683	2021	BH	100%	WM Woonpunt Waas
700	2023	H	100%	Thomashuizen België
1.492	2022	BH	100%	WM Woonstroom
984	2022	BH	100%	WM WoonST
1.984	2025	BH	100%	WM Woonpijler
711	1997	BH	100%	WM Woonsprong + OCMW
581	2018	H	100%	Senes
794	2019	H	100%	OKE Zorg
817	2019	H	100%	OKE Zorg
730	2012	BH	100%	WM Woonsprong
639	1997	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
923	1996	BH	100%	Particulieren
599	2016	BH	100%	WM Woonpunt Waas
2.647	2019	BH	100%	WM Thuiswest
804	2012	BH	82%	OCMW Mortsel + particulieren

WAALS GEWEST

#	Ref. project	Naam gebouw	Adres		
68	W001	Monument	Rue du Monument 43	1340	Ottignies
69	W002	Stembert	Rue de Stembert 262-264	4800	Verviers
70	W003	Auflette	Rue de l'Auflette 95-97	7033	Cuesmes
71	W005	Dragon	Rue du Dragon 156-158-160 Rue du Christ 101-103	7700	Mouscron
72	W006	Fraipont	Rue Franklin Roosevelt 293	4970	Fraipont (Trooz)
73	W011	Coron	Rue du Coron 81-83	7390	Quaregnon
74	W012	Soc. Hab. de Tournai	Diverse adressen	7500	Tournai
75	W013	Péronnes	Place de Péronnes 1 Rue de la Princesse 198-208	7134	Binche
76	W014	Nonceveux	Rue de Sedoz 6	4920	Nonceveux (Aywaille)
77	W015	Sainte-Thérèse	Rue Sainte-Thérèse 39	7700	Mouscron
78	W016	Sapin Vert	Rue du Sapin Vert 40 Rue du Dragon 98-100	7700	Mouscron
79	W018	Lalieux	Rue Louis Lalieux 20	1470	Genappe
80	W019	Vigneron	Rue du Vigneron 57-59	6043	Ransart
81	W020	Marvis	Rue de Marvis 57-73	7500	Tournai
82	W021	Omalius	Rue d'Omalius 67A-B	5590	Ciney
83	W023	Berotte	Rue Georges Berotte 57	4470	St-Georges-sur-Meuse
84	W800	Inclusio Ostbelgien	Diverse adressen	4700	Eupen

PROJECTEN IN ONTWIKKELING

#	Ref. project	Naam gebouw	Adres		
1	B028	Paviljoen 1-3	Rue du Pavillon 1-3	1030	Schaarbeek
2	B034	Vander Bruggen	Avenue Vander Bruggen 63-73	1070	Anderlecht
3	W017	Bonnemaison 16-22	Rue Bonnemaison 16-22	7500	Tournai
4	W022	IMC	Chaussée de Saint-Amand 80	7500	Tournai

Huuropper- vlakte [m ²]	Jaar	Belangrijkste bestemming	Bezettings- graad [%]	Belangrijkste huurder
442	2017	BH	100%	SVK Waals-Brabant
2.049	2020	BH	100%	SVK Logeo
5.400	2021	BH	100%	SVK Mons Logement
3.046	2023	BH	94%	SVK Mouscron-Logement
2.925	2021	H	100%	Le Jardin du Sart-Tilman
1.098	2016	BH	100%	Particulieren
12.974	Diverse	BH	100%	Particulieren
2.384	2014	BH	100%	SVK ABEM
7.296	1977	SI	100%	Rode Kruis België
420	2018	BH	100%	SVK Mouscron-Logement
927	1998	BH	100%	SVK Mouscron-Logement
4.806	2022	SI	100%	Rode Kruis België
2.200	1988	SI	100%	Fedasil
1.183	2024	BH	100%	Particulieren
1.909	2023	BH	100%	SVK Un Toit Pour Tous
2.678	2025	BH	100%	SVK Hoei
Pro memorie (vermogensmutatiemethode)				

Huuropper- vlakte [m ²]	Jaar	Belangrijkste bestemming	Bezettings- graad [%]	Belangrijkste huurder
2.954		BH		SVK Schaarbeek
3.507		BH		SVK SoHab
6.652		BH		Particulieren
16.650		SI		Rode Kruis België

Brandverzekering

De gebouwen in exploitatie zijn gedekt door brandverzekeringopolissen (die ofwel rechtstreeks door Inclusio of haar dochterondernemingen, ofwel door de verenigingen van eigenaars in het geval van mede-eigendommen) worden afgesloten waarvan het gedekte kapitaal door een deskundige wordt

vastgesteld op basis van de heropbouwwaarde. Op 31 december 2025 bedroeg de heropbouwwaarde van de gebouwen 319 M€, wat overeenkomt met 85% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de gebouwen bestemd voor verkoop op diezelfde datum.

SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE

Geografische spreiding

Op 31 december 2025 liggen alle gebouwen in exploitatie in België. Het grootste deel daarvan ligt in Brussel. De portefeuille is als volgt verdeeld over de drie Gewesten:

Gewest	Op basis van de reële waarde op 31/12/2025		Op basis van de huren op 31/12/2025	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
Brussel	177	47,3%	8,1	47,9%
Vlaanderen	108	28,8%	4,2	24,5%
Wallonië	89	23,9%	4,7	27,6%
Totaal	374	100,0%	17,0	100,0%

Spreiding per segment

De portefeuille in exploitatie bestaat hoofdzakelijk uit betaalbare huurwoningen en is volgens marktsegment op te splitsen als volgt:

Segment	Op basis van de reële waarde op 31/12/2025		Op basis van de huren op 31/12/2025	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
Betaalbare huurwoningen	286	76,5%	11,4	67,1%
Huisvesting en dagcentra voor mensen met een beperking	28	7,4%	1,4	8,0%
Sociale infrastructuur	60	16,1%	4,2	24,8%
Totaal	374	100,0%	17,0	100,0%

Spreiding per type huurder

De gebouwen van Inclusio worden voornamelijk verhuurd aan Sociale Verhuurkantoren (SVK) en Woonmaatschappijen (WM):

Type huurder	Op basis van de reële waarde op 31/12/2025		Op basis van de huren op 31/12/2025	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
SVK en WM	231	61,8%	8,9	52,5%
Andere	143	38,2%	8,1	47,5%
Totaal	374	100,0%	17	100,0%

Verdeling per type huurcontract

Type huurcontract	Op basis van de reële waarde op 31/12/2025		Op basis van de huren op 31/12/2025	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
Beheersmandaat	140,6	37,6%	5,8	34,2%
Huurcontract hoofdverblijfplaats	128,1	34,2%	5,0	29,5%
Huurovereenkomst naar gemeen recht	97,6	26,1%	6,0	35,1%
Handelshuur- overeenkomst	2,8	0,7%	0,1	0,8%
Erfpacht- overeenkomst	1,9	0,5%	0,1	0,5%
Leegstand	2,3	0,7%	0	0,0%
Gratis terbeschik- kingstelling (*)	0,5	0,1%	0	0,0%
Gratis terbeschik- kingstelling (**)	0,1	0,0%	0	0,0%
Totaal	374,4	100,0%	17,0	100,0%

(*) Lokalen voor SVK's in de verhuurde gebouwen, om samen met de huurders activiteiten voor sociale cohesie te organiseren.

(**) Parkeerplaatsen en garageboxen die ter beschikking gesteld worden van huurders om hun fietsen te stallen.

Spreiding in functie van de resterende looptijd van de huurovereenkomsten

Resterende looptijd van de huurovereenkomsten (berekend op 31/12/2025)	Op basis van de reële waarde op 31/12/2025		Op basis van de huren op 31/12/2025	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
< 5 jaar	116,1	31,0%	6,0	35,4%
5 - 10 jaar	30,6	8,2%	1,4	8,0%
10 - 20 jaar	137,3	36,7%	6,1	36,1%
20 - 30 jaar	88,5	23,6%	3,4	20,0%
> 30 jaar	1,9	0,5%	0,1	0,5%
Totaal	374,4	100,0%	17,0	100,0%

Top 5 van de gebouwen

De vijf belangrijkste gebouwen in exploitatie zijn de volgende:

Gebouw	Op basis van de reële waarde op 31/12/2025	
	[M€]	[%]
Domaine des Étangs	29,1	7,8%
Middelweg	25,6	6,8%
Antares	21,6	5,8%
Ekla	20,6	5,5%
Lima	11,6	3,1%
Totaal Top 5 gebouwen	108,5	29,0%



“Domaine des Étangs”

Het belangrijkste gebouw in exploitatie is het vastgoedcomplex ‘Domaine des Etangs’ aan de Lenniksebaan (Anderlecht). Inclusio is eigenaar in deze mede-eigendom van:

- 106 wooneenheden verdeeld over 10 blokken
- 1 kantoor op het gelijkvloers
- 76 ondergrondse garageboxen

De wooneenheden zijn allemaal in beheer gegeven aan drie SVK's (SVK Baita, SVK Ieder zijn Woning, SVK M.A.I.S) voor een termijn van 27 jaar.



“Middelweg”

Het tweede grootste gebouw in exploitatie is het vastgoedcomplex ‘Middelweg’ in Haren. Inclusio is eigenaar in dit geheel van:

- 123 wooneenheden verdeeld over 3 gebouwen
- 2 handelsruimten op het gelijkvloers
- 78 ondergrondse parkeerplaatsen

Alle woningen zijn in beheer gegeven aan twee SVK’s (SVK Hector Denis en SVK Baita) voor een periode van 16 jaar.

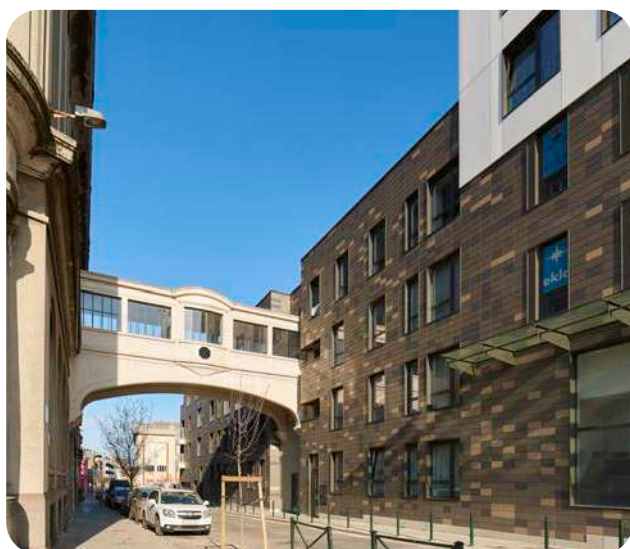


“Antares”

Het derde grootste actief in exploitatie is het vastgoedcomplex “Antares” in Sint-Lambrechts-Woluwe. Inclusio is eigenaar van:

- 79 woningen
- 129 ondergrondse parkeerplaatsen

De woningen zijn allemaal verhuurd aan het SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe voor een periode van 27 jaar.



“Ekla”

Het vierde grootste gebouw in exploitatie is het vastgoedcomplex ‘Ekla’ aan het Weststation (Sint-Jans-Molenbeek). Inclusio is eigenaar in deze mede-eigendom van:

- 91 wooneenheden verdeeld over 3 gebouwen:
 - Ninoofsesteenweg: 50 wooneenheden voor studenten die geselecteerd en ondersteund worden door het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek
 - Edmond Bonehillstraat: 21 wooneenheden voor gezinnen in een gebouw met 3 verdiepingen
 - Alphonse Vandenpeereboomstraat: 20 wooneenheden voor gezinnen op de 3de, 4de en 5de verdieping van een toren van 18 verdiepingen
- 29 ondergrondse parkeerplaatsen.

De woningen worden allemaal in beheer gegeven aan SVK M.A.I.S. voor een periode van 27 jaar.

Top 5 van de huurders

New Samusocial Brussel, het Rode Kruis België, de SVK's en Woonmaatschappijen zijn de belangrijkste huurders van Inclusio. De vijf belangrijkste huurders van de gebouwen in exploitatie zijn de volgende:

Huurders	Op basis van de reële waarde op 31/12/2025	
	[M€]	[%]
SVK M.A.I.S.	30,8	8,2%
New Samusocial	29,2	7,8%
WM Rivierenland	24,8	6,6%
SVK Baita	22,7	6,1%
Rode Kruis België	21,3	5,7%
Totaal Top 5 huurders	128,8	34,4%

Reële waarde van de portefeuille in exploitatie in functie van de leeftijd van de gebouwen

	[M€]	[%]
< 5 jaar	152,4	40,7%
5 - 10 jaar	96,2	25,7%
10 - 20 jaar	41,1	11,0%
> 20 jaar	84,7	22,6%
Totaal	374,4	100,0%

PROJECTONTWIKKELINGEN

Deze categorie omvat alle projecten waarvoor Inclusio en haar perimetrovereenkomsten vaste verbintenissen hebben en die in aanbouw zijn of waarvoor de vergunning nog niet afgeleverd is. Deze gebouwen zullen inkomsten opbrengen vanaf de voorlopige oplevering van de werken die, in functie van hun respectievelijke vooruitgang, tussen 2026 en 2028 zou moeten plaatsvinden.

Dit omvat 7 gebouwen, verdeeld over 5 sites, met een totaal van 30.825 m², 129 betaalbare huurwoningen, 1 Thomashuis en 1 unit voor sociale infrastructuur.

Voor deze categorie wordt de totale investeringskost geraamd op 41,1 M€.

Op 31 december 2025 bedraagt de reële waarde van deze projecten 20,9 M€.

Eenmaal in exploitatie zullen de projecten in deze categorie naar schatting 2,68 M€ bruto huurinkomsten per jaar opleveren.

De projecten in ontwikkeling worden opgesomd in onderstaande tabel:

#	Naam van het project	Gewest	Gemeente	Segment	Aantal eenheden [aantal]	Belangrijkste huurder	Geraamde huurtermijn [jaar] ¹	Totale geschatte investeringskost [M€]
1	Paviljoen 1-3	Brussel	Schaarbeek	Huurwoning	33	SVK Schaarbeek	27	8,3
2	Vander Bruggen	Brussel	Anderlecht	Huurwoning	23+3	SVK SoHab	30	8,4
3	Thomashuis Beerse	Vlaanderen	Beerse	Handicap	1	Thomashuizen België	15	1,8
4	Bonnemaison 16-22	Wallonië	Tournai	Huurwoning	73+1	Particulieren	9	16,3
5	IMC	Wallonië	Tournai	Sociale infra	1	Rode-Kruis	9	6,3
Totaal					131 + 4		Totaal	41,1

(1) Geraamde huurtermijn op 31 december 2025, op basis van de huurovereenkomsten die zijn ondertekend of in onderhandeling zijn.

#	Naam van het project	Jaar van opbouw of renovatie	Omgevingsvergunning	Begin exploitatie (geschatte datum)
1	Paviljoen 1-3	2026-2027	Afgeleverd	01/04/2027
2	Vander Bruggen	2024-2026	Afgeleverd	01/02/2026
3	Thomashuis Beerse	2026-2027	Afgeleverd	01/06/2027
4	Bonnemaison 16-22	2024-2027	Afgeleverd	01/02/2027
5	IMC	2027	In voorbereiding	01/01/2028

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement van de projecten in ontwikkeling ligt in lijn met het huidige bruto huurrendement van de portefeuille in exploitatie.

De huurgelden werden vastgesteld op basis van akkoorden, ondertekende contracten of lopende onderhandelingen.

De aanvangsdatum van de exploitatie komt overeen met:

- de aankoopdatum wanneer een gebouw in exploitatie is op het ogenblik van de aankoop;
- de datum van de voorlopige oplevering wanneer een gebouw in ontwikkeling is op het ogenblik van de aankoop.

Geen enkel actief in ontwikkeling bedraagt meer dan 5% van de totale reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

DETAIL GEBOUWEN IN DE PORTEFEUILLE

VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE



B001 Bon Pasteur-Norga

Goede Herderstraat 24-28
en Gustaaf Norgastraat 29
1140 Evere

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

Twee gebouwen met 38 huurwoningen, een gemeenschappelijke tuin en 23 ondergrondse parkeerplaatsen.

Het gebouw aan de kant van de Goede Herderstraat is een oud gebouw dat in 2013 volledig werd verbouwd. Het gebouw aan de kant van de Gustaaf Norgastraat is een nieuwbouw die werd opgeleverd in 2013. Het geheel is verhuurd aan het Sociaal Verhuurkantoor Hector Denis tot 2028.



B002 Sermon

Jacques Sermonlaan 64
1083 Ganshoren

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw van 4 verdiepingen met 10 wooneenheden. Deze oude constructie (1933) heeft in 2014 een grondige renovatie ondergaan.

Het gebouw is verhuurd aan SVK Baita. De oorspronkelijke huurovereenkomst liep af op 31 december 2023 en werd verlengd met 9 jaar tot 31 december 2032. Zes wooneenheden zijn voorbehouden voor patiënten van de vzw Straatverplegers, die hulp bieden aan daklozen.



B003 Palais 195

Paleizenstraat 195
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Opbrengsteigendom van 6 verdiepingen met 7 grote wooneenheden in de buurt van het Noordstation en het Liedtsplein.

Het pand werd in 2003 gebouwd in het kader van een wijkcontract.

Het gebouw is tot 2052 in beheer gegeven aan het SVK Schaarbeek.



B004 Verboekhoven

Eugène Verboekhovenplein 8
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Een gebouw in mede-eigendom waarvan Inclusio de 4 verdiepingen met 6 grote wooneenheden bezit. Het oude gebouw (constructie dateert van vóór 1950) werd in 2002-2003 volledig gerenoveerd in het kader van een wijkcontract.

Het gebouw is in beheer gegeven aan het SVK Schaarbeek en zal verkocht worden in 2026.



B005 Harmonie

Harmoniestraat 20
1000 Brussel

BETAALBARE HUURWONINGEN
EENGEZINSWONING

Eengezinswoning met 3 verdiepingen, tot 2043 in beheer gegeven aan het SVK van Jette.



B006 Niveau 24

Waterpasstraat 24
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
EENGEZINSWONING

Eengezinswoning met 2 verdiepingen, gelegen op een steenworp van het gemeentehuis van Sint-Jans-Molenbeek, in beheer gegeven aan het SVK M.A.I.S. tot 2043. Het gebouw is verkocht in januari 2026.



B007 Niveau 26

Waterpasstraat 26
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
EENGEZINSWONING

Eengezinswoning met 2 verdiepingen, gelegen op een steenworp van het gemeentehuis van Sint-Jans-Molenbeek, in beheer gegeven aan het SVK M.A.I.S. Het gebouw is verkocht in januari 2026.



B008 Perle

Parelstraat 10
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
EENGEZINSWONING

Eengezinswoning met 2 verdiepingen, gelegen op wandelafstand van het gemeentehuis van Sint-Jans-Molenbeek, in beheer gegeven aan SVK leder zijn Woning.



B009 Gand 4

Gentsesteenweg 4
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Opbrengstgebouw met 3 verdiepingen, met een handelsruimte op het gelijkvloers en 3 wooneenheden op de bovenste verdiepingen. De handelsruimte is verhuurd aan een sportwinkel. De woningen worden tot 2043 in beheer gegeven aan SVK M.A.I.S.



B010 Colonne

Kolomstraat 7-9
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Opbrengstgebouw van 4 verdiepingen en 5 wooneenheden, door de gemeente Sint-Jans-Molenbeek in erfpacht gegeven aan Inclusio tot in 2054. Het is tot 2043 in beheer gegeven aan het SVK M.A.I.S.



B011 Gabrielle Petit 26-28

Gabrielle Petitstraat 26-28
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Opbrengsteigendom met 3 verdiepingen + zolder, bestaande uit 4 wooneenheden en in beheer gegeven aan SVK M.A.I.S. tot 2043.



B012 Gabrielle Petit 30

Gabrielle Petitstraat 30
1080 Sint-Jans-Molenbeek

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**

Opbrengsteigendom met 3 verdiepingen + zolder, bestaande uit 4 wooneenheden en in beheer gegeven aan SVK M.A.I.S. tot 2043.



B013 Carton de Wiart

Carton de Wiartlaan 95
1090 Jette

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**

Geheel van 10 wooneenheden in een mede-eigendom met in totaal 29 wooneenheden dat in 1996 opgetrokken is.

De wooneenheden van Inclusio worden tot 2043 in beheer gegeven aan het SVK van Jette. Een wooneenheid werd verkocht in 2026.



B014 Vekemans

Vekemansstraat 106 en Peter Benoîtplein 1 en 2
1120 Neder-Over-Heembeek

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**

Een gebouw voor commercieel en residentieel gebruik gelegen in Neder-Over-Heembeek op de hoek van het Peter Benoîtplein en de François Vekemansstraat. Het bestaat uit 12 wooneenheden op de bovenverdiepingen (in beheer gegeven aan SVK Ieder zijn Woning tot 2026) en 3 handelsruimten op de benedenverdieping.

Dit oude pand (1938) onderging in 2020 een grondige renovatie om de energieprestaties te verbeteren.



B015 Brigade Piron

Brigade Pironlaan 131
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Opbrengsteigendom op de hoek van de Brigade Pironlaan en de Rudderstraat. Het pand is gebouwd in 1938 en bestaat uit 20 wooneenheden. Het onderging in 2024 een renovatie teneinde de energieprestaties te verbeteren.

Het is verhuurd aan SVK Le Relais tot 2027.

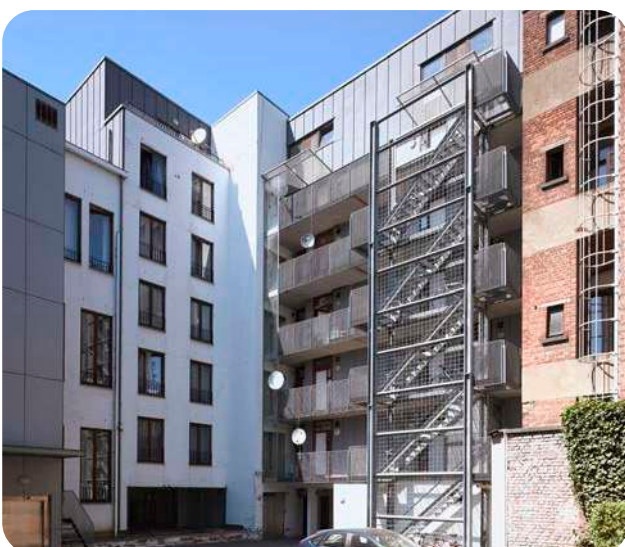


B016 Paviljoen 7-9

Paviljoenstraat 7-9
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN EN SOCIALE
INFRASTRUCTUUR
OPBRENGSTGEBOUW

Dit voormalig kantoorgebouw werd gebouwd in 1963, aangekocht door Inclusio in 2018 en volledig gerenoveerd in 2019- 2022. Het omvat op het gelijkvloers twee eenheden voor collectieve voorzieningen (verhuurd aan de vzw's Bataclan en Les Tof-Services tot 2121) en op de verdiepingen 41 huurwoningen (in beheer gegeven aan het SVK van Schaarbeek tot 2048). De ondergrondse verdieping omvat 22 parkeerplaatsen en grote fietsenstallingen.



B017 Beughem

De Beughemstraat 25A-27
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Deze 5 verdiepingen tellende opbrengsteigendom is gebouwd in 2002. Het is gelegen in Schaarbeek, tegenover de Sint-Mariakerk, tussen de Haachtsesteenweg en de Koningsstraat. Op het gelijkvloers bevindt zich een handelszaak (verhuurd aan een kleermaker) en elke verdieping bestaat uit 4 studio's. 16 studio's zijn verhuurd aan het SVK voor Studenten tot 2038 en 4 studio's zijn verhuurd aan het SVK van Schaarbeek (ASIS) tot 2027.



B018 Domaine des Étangs

Lenniksebaan 283-311 en Vijvershoek 8-12
1070 Anderlecht

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Gebouwencomplex gebouwd in 2020 met een totaal van 163 wooneenheden. Het gedeelte in het bezit van Inclusio omvat 106 wooneenheden, 1 kantoor en 76 ondergrondse garageboxen. De woningen worden tot in 2047 verhuurd aan drie Sociale Verhuurkantoren (Baita, Ieder zijn Woning en M.A.I.S.). De kantoorruimte is gratis ter beschikking gesteld van de SVK's om activiteiten met de huurders te organiseren (huiswerkschool, sociale samenhang, informatica).



B019 Palais 64

Paleizenstraat 64
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw van 6 verdiepingen met 20 studio's voor studenten. Het ligt tussen het Liedtsplein en de Sint-Mariakerk en is in beheer gegeven aan het SVK voor Studenten. Het gebouw zal verkocht worden in 2026.



B020 Ekla

Alphonse Vandenpeereboomstraat 162-166,
Ninoofsesteenweg 193-195,
Edmond Bonehillstraat 30-32
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

In de mede-eigendom 'Ekla' is Inclusio eigenaar van 91 wooneenheden en 29 ondergrondse parkeerplaatsen. Het gebouw is gelegen aan het Weststation en is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer (treinstation, metrostation, tram- en buslijnen). Het gebouw werd in 2019 opgeleverd. De woningen worden tot 2046 in beheer gegeven aan SVK M.A.I.S.



B021 Antares

Plejadenlaan 71
1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

Voormalig kantoorgebouw met 2 ondergrondse verdiepingen, een gelijkvloers en 6 verdiepingen. Het is gelegen in de Plejadenwijk te Sint-Lambrechts-Woluwe. Het pand is gebouwd in 1993 en is in 2019 door Inclusio verworven. Inclusio heeft het in 2020-2021 omgebouwd tot 79 woningen, een gemeenschappelijke ruimte en een wasruimte. Het wordt tot 2048 verhuurd aan het SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe.



B022 Middelweg

Middelweg 136-152
1130 Haren

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUWEN

Drie gebouwen gebouwd in 2022 met een ondergrondse verdieping, op een steenworp van het treinstation van Haren. Het geheel omvat in totaal 123 woningen, 2 winkelruimtes en 78 ondergrondse parkeerplaatsen. Alle wooneenheden zijn verhuurd aan twee SVK's (Hector Denis en Baita) tot in 2038. De gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers staat gratis ter beschikking van de SVK's om activiteiten (huiswerkschool, sociale cohesie, IT) te organiseren met hun huurders.



B026 Volral

Fernande Volralstraat 37
1090 Jette

SOCIALE INFRASTRUCTUUR OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR VERZOEKERS OM INTERNATIONALE BESCHERMING

Een gebouw, vlak naast het Koning Boudewijnpark en het UVC Brugmann, met 29 kamers, administratieve ruimtes en gemeenschappelijke ruimtes (keuken, refter). Het gebouw dateert uit 1964 en werd in 2012 volledig gerenoveerd. Het wordt voor onbepaalde duur verhuurd aan het Belgische Rode Kruis.



B027 École Active

Stallestraat 70-82
1180 Ukkel

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
SCHOOL**

Inclusio is eigenaar van het terrein, dat in erfpacht is gegeven aan Ecole Active. De erfpacht eindigt in 2113. Dit actief werd eind 2022 geherclassificeerd als financieel actief ingevolge de verlenging van de erfpachtduur (van 50 naar 99 jaar).



B029 Dieleghem

Dieleghemse Steenweg 95
1090 Jette

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
VERBLIJFSCENTRUM VOOR VERZOEKERS OM
INTERNATIONALE BESCHERMING**

Gebouw met 12 studio's vlakbij het gebouw B026 Volral. Het wordt verhuurd aan het Rode Kruis van België voor de opvang van NBMV (niet-begeleide minderjarige vreemdelingen).



B031 Prince de Liège

Prins van Luiklaan 38
1070 Anderlecht

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
DAKLOZEN**

Gebouw in Anderlecht met 99 kamers en gemeenschappelijke ruimtes (keukens, eetzaal). Het wordt voor onbepaalde tijd verhuurd aan New Samusocial, voor de opvang en het verblijf van zieke of kwetsbare mensen.



B032 Lambermont 382

Lambermontlaan 382
1030 Schaarbeek

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
KINDEREN UIT DE BIJZONDERE JEUGDZORG**

Een herenhuis voor de opvang en huisvesting van 17 kinderen die gespecialiseerde hulp nodig hebben buiten hun gezinsomgeving. Dit huis is in onverdeeldheid met de vzw P.A.S.S.A.J.E., die 10% bezit.

Het wordt tot 2027 verhuurd aan de vzw P.A.S.S.A.J.E.



B033 Lambermont 322

Lambermontlaan 322
1030 Schaarbeek

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
AANVRAGERS VAN INTERNATIONALE
BESCHERMING**

Een voormalig hotel, gelegen tegenover Josaphat Park, bestaande uit een ondergrondse begane grond en 6 bovenverdiepingen. Inclusio heeft dit voormalige hotel omgebouwd tot een opvangcentrum voor aanvragers van internationale bescherming. Het is verhuurd aan Fedasil tot 2029.



B035 Lima

Limalaan 16-20
1020 Laken

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
VERZOEKERS OM INTERNATIONALE
BESCHERMING**

Een voormalig klooster, omgebouwd tot een rusthuis in 1993 en volledig gerenoveerd in 2004, aangekocht door Inclusio in 2024. Het is verhuurd aan New Samusocial tot 2036 voor de opvang en huisvesting van verzoekers om internationale bescherming.



B036 Exclusiv

Jean-Baptiste Desmethstraat 50-56
Alfonse Vanden Bosschestraat 43
1140 Evere

SOCIALE INFRASTRUCTUUR
NOODOPVANGCENTRUM VOOR VROUWEN

Twee gebouwen geëxploiteerd als rusthuis tot 2024 en aangekocht door Inclusio in 2024. Dit centrum is tot 2036 verhuurd aan New Samusocial en biedt onderdak aan eenoudergezinnen, voornamelijk vrouwen die slachtoffer zijn van huiselijk geweld, geweld binnen het gezin en geweld op basis van geslacht, samen met hun kinderen. In totaal zijn er 82 kamers met twee tot acht bedden die plaats bieden aan ongeveer 300 personen.



V001 Den indruk

Andreas Wydtsstraat 20
8000 Brugge

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Pand gebouwd in 2017 in het hartje van Brugge, tussen de Gentpoortvest en de Oude Gentweg, in de nieuwe wijk 'Den Indruk'. Dit pand bestaat uit 13 studio's en is verhuurd aan de vzw Binnenstad tot in 2030.



V002 Vijfstraten

Vijfstraten 68
9100 Sint-Niklaas

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw dicht bij het centrum en gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer. Het dateert van 1962, werd volledig gerenoveerd in 2018 en telt 8 woningen. Het is tot 2033 verhuurd aan de Woonmaatschappij WoonST.



V003 Tolhuis

Tolhuislaan 128-140
9000 Gent

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**

Een gebouw uit 1975 en gerenoveerd in 2014 en 2020, met een commerciële gelijkvloers en 7 woningen verdeeld over 4 verdiepingen. De woningen zijn tot 2027 verhuurd aan de vzw Huuringent.



V004 Linde Herzele

Lindestraat 41-51
9550 Herzele

**BETAALBARE HUURWONINGEN EN SOCIALE
INFRASTRUCTUUR (KANTOOR)**

Drie panden gebouwd in 2019: twee panden met in totaal 18 woningen en een kantoorgebouw. De wooneenheden zijn tot 2037 verhuurd aan de Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen.



V005 Broedershof

Broedershof 11
9900 Eeklo

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**

Dit gebouw, opgeleverd in 2021, ligt dicht bij het centrum van Eeklo en omvat 15 woningen tot 2039 verhuurd aan de Woonmaatschappij Meetjesland.



V006 Corstienslei

Jacques Corstienslei 1
2530 Boechout

HUISVESTING VOOR MENSEN MET EEN BEPERKING

Dit gebouw, op een boogschuit van het station van Boechout, werd in 2020 opgeleverd. Het omvat 18 studio's, een kantoorruimte en collectieve ruimtes (keuken, eetzaal). Het is tot 2035 verhuurd aan Woonmaatschappij Thuisrand en de vzw Pegode, voor de huisvesting van mensen met een zware beperking.



V007 Rute

Gentbruggeaard 13
9050 Gentbrugge

BETAALBARE HUURWONINGEN EN SOCIALE INFRASTRUCTUUR (KINDERDAGVERBLIJF) OPBRENGSTGEBOUW

Dit gebouw werd in 2021 opgeleverd en omvat een kinderdagverblijf op het gelijkvloers en 18 wooneenheden op de verdiepingen. Het kinderdagverblijf wordt tot 2041 verhuurd aan een privé-uitbater. De woningen zijn tot 2048 verhuurd aan de vzw Huuringent.



V008 VillaVip Bredene

Fritz Vinckelaan 38
8450 Bredene

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

Dit gebouw uit 2017 is speciaal gebouwd voor de opvang van 10 personen met een beperking. Het omvat 10 ruime kamers, 1 huis voor een zorgkoppel en gemeenschappelijke ruimten (keuken, eetkamer, woonkamer, activiteitenruimten). Het gebouw is tot 2035 verhuurd aan OKE Zorg.



V009 VillaVip Herzele

Lindestraat 37-39
9550 Herzele

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

Dit gebouw uit 2017 is speciaal gebouwd voor de opvang van 10 personen met een beperking. Het omvat 10 ruime kamers, 1 huis voor een zorgkoppel en gemeenschappelijke ruimten (keuken, eetkamer, woonkamer, activiteitenruimten). Het gebouw is tot 2034 verhuurd aan OKE Zorg.



V010 VillaVip Wondelgem

Helmkruidstraat 81
9032 Wondelgem

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

Dit gebouw uit 2017 is speciaal gebouwd voor de opvang van 10 personen met een beperking. Het omvat 10 ruime kamers, 1 huis voor een zorgkoppel en gemeenschappelijke ruimten (keuken, eetkamer, woonkamer, activiteitenruimten). Het gebouw is tot 2035 verhuurd aan OKE Zorg.



V011 Delling

Dellingstraat 5-7
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

Twee gebouwen uit 2002 met 14 wooneenheden. De wooneenheden worden overgedragen aan de Woonmaatschappij Rivierenland naarmate de huurders vrijwillig vertrekken. De Woonmaatschappij Rivierenland huurt ze vervolgens voor een periode van 18 jaar.



V012 Augustijnen

Augustijnenstraat 97
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw met 7 woningen uit 1996.
De wooneenheden worden overgedragen aan de Woonmaatschappij Rivierenland naarmate de huurders vrijwillig vertrekken. De Woonmaatschappij Rivierenland huurt ze vervolgens voor een periode van 18 jaar.



V013 Oude Brussel

Oude Brusselsestraat 48
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw met 9 woningen uit 1999.
De wooneenheden worden overgedragen aan de Woonmaatschappij Rivierenland naarmate de huurders vrijwillig vertrekken. De Woonmaatschappij Rivierenland huurt ze vervolgens voor een periode van 18 jaar.



V014 Mechelsveld 52

Mechelsveldstraat 52
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw met 12 woningen uit 1996.
De wooneenheden worden overgedragen aan de Woonmaatschappij Rivierenland naarmate de huurders vrijwillig vertrekken. De Woonmaatschappij Rivierenland huurt ze vervolgens voor een periode van 18 jaar.



V015 Europalaan

Europalaan 16
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw met 16 woningen uit 1997.
De wooneenheden worden overgedragen aan de Woonmaatschappij Rivierenland naarmate de huurders vrijwillig vertrekken. De Woonmaatschappij Rivierenland huurt ze vervolgens voor een periode van 18 jaar.



V016 Geerdegem- Schonenberg

Geerdegem Schonenberg 144
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw met 5 woningen uit 2003.
De wooneenheden zijn allemaal verhuurd aan de Woonmaatschappij Rivierenland voor een periode van 18 jaar.



V017 Brusselsesteenweg

Brusselsesteenweg 546-548-550
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Drie gebouwen uit 2022 met 17 wooneenheden.
De wooneenheden worden overgedragen aan de Woonmaatschappij Rivierenland naarmate de huurders vrijwillig vertrekken. De Woonmaatschappij Rivierenland huurt ze vervolgens voor een periode van 18 jaar.



V018 Zwartklooster

Zwartkloosterstraat 26
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Vier aanpalende gebouwen uit 2004 met 25 wooneenheden.

De wooneenheden worden overgedragen aan de Woonmaatschappij Rivierenland naarmate de huurders vrijwillig vertrekken. De Woonmaatschappij Rivierenland huurt ze vervolgens voor een periode van 18 jaar.



V019 Brusselsesteenweg 428

Brusselsesteenweg 428-430
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

2aanpalende rijhuizen uit 1994 met 11 wooneenheden. Ze liggen in het zuiden van het stadscentrum van Mechelen.

De woningen zijn allemaal verhuurd aan de Woonmaatschappij Rivierenland voor een periode van 18 jaar.



V020 Lindestraat

Lindestraat 86
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Een gebouw uit 2005 met 23 woningen. De wooneenheden worden overgedragen aan de Woonmaatschappij Rivierenland naarmate de huurders vrijwillig vertrekken. De Woonmaatschappij Rivierenland huurt ze vervolgens voor een periode van 18 jaar.



V021 Thomashuis Meldert

Putstraat 23
9310 Meldert (Aalst)

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

Dit gebouw uit 2021 is speciaal gebouwd voor de opvang van 10 personen met een beperking. Het omvat 10 ruime kamers, 1 huis voor een zorgkoppel en gemeenschappelijke ruimten (keuken, eetkamer, woonkamer, activiteitenruimten). Het wordt tot 2036 verhuurd aan Thomashuizen België.



V023 Thomashuis Keerbergen

Mechelsebaan 58
3140 Keerbergen

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

Deze grote villa werd aangekocht door Inclusio en omgebouwd tot Thomashuis, waar 9 personen met een beperking ondergebracht worden die er wonen met een inwonend zorgkoppel in een familiale sfeer. Dit project is het tweede Thomashuis in België. Het wordt tot 2038 verhuurd aan Thomashuizen België.



V024 Dendermondse Steenweg

Dendermondse Steenweg 201
9100 Sint-Niklaas

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

Een pand in Sint-Niklaas, opgeleverd in 2021. Het omvat 9 woningen die tot 2039 verhuurd worden aan de Woonmaatschappij WoonST.



V026 Thomashuis Westmalle

Antwerpsesteenweg 413
2390 Westmalle

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

Deze grote villa werd in 2020 aangekocht door Inclusio en omgebouwd tot Thomashuis, waar 9 personen met een beperking ondergebracht worden die er wonen met een inwonend zorgkoppel in een familiale sfeer. Dit project is het derde Thomashuis in België. De villa is verhuurd aan Thomashuizen België tot in 2038.

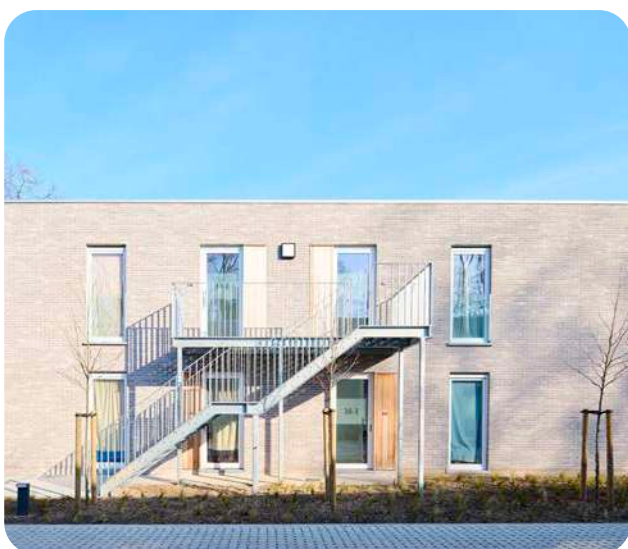


V027 Borgerstein

Drieradersstraat 5-7
2860 Sint-Katelijne-Waver

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUWEN

Twee gebouwen uit 2022, bestaande uit 23 woningen die tot 2040 verhuurd werden aan de Woonmaatschappij Woonstream.



V028 Nationale

Nationalestraat 38-38A
9190 Stekene

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUWEN

Twee gebouwen uit 2022, bestaande uit 18 woningen die tot 2040 verhuurd zijn aan de Woonmaatschappij Woonpunt Waas.



V029 Melkerij

Melkerijstraat 39F
9185 Lochristi

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUWEN**

Een pand dat in 2025 wordt opgeleverd, met 28 woningen en een gemeenschappelijke ruimte. Het geheel wordt tot 2043 verhuurd aan de Woonmaatschappij Woonpijler.



V030 Ettelgem

Ettelgemsestraat 89
8460 Oudenburg

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**

Een pand, gebouwd in 1997, bestaande uit 13 woningen en een wasruimte die tot 2030 verhuurd worden aan de Woonmaatschappij Woonsprong en het OCMW van Oudenburg.



V031 Schoolstraat

Schoolstraat 41
2110 Wijnegem

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

Vastgoedcomplex dat in 2018 speciaal werd gebouwd voor de opvang en huisvesting van koppels waarvan één persoon lijdt aan dementie. Het omvat 5 huisjes, 2 appartementen en 2 gemeenschappelijke ruimtes. Het gebouw is tot 2032 verhuurd aan de vzw Senes.



V032 VillaVip Brugge

Oude Oostendse Steenweg 109-111
8000 Brugge

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

Gebouw dat in 2019 specifiek werd opgetrokken voor de huisvesting van 10 personen met een beperking, met 10 ruime kamers, 1 huis voor een zorgkoppel en gemeenschappelijke ruimtes (keuken, eetkamer, woonkamer, activiteitenruimte).
Het gebouw is tot 2036 verhuurd aan OKE Zorg.



V033 VillaVip Wevelgem

Parkstraat 32
8560 Wevelgem

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

Gebouw dat in 2019 specifiek werd opgetrokken voor de huisvesting van 10 personen met een beperking, met 10 ruime kamers, 1 huis voor een zorgkoppel en gemeenschappelijke ruimtes (keuken, eetkamer, woonkamer, activiteitenruimte).
Het gebouw is tot 2036 verhuurd aan OKE Zorg.



V034 Dorpstraat

Dorpstraat 53
8460 Oudenburg

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw uit 1994.
Het omvat 9 woningen die tot 2030 verhuurd zijn aan de Woonmaatschappij Woonsprong.



V035 Mechelsveld 50

Mechelsveldstraat 50
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw met 9 woningen uit 1997.
De wooneenheden worden overgedragen aan de Woonmaatschappij Rivierenland naarmate de huurders vrijwillig vertrekken. De Woonmaatschappij Rivierenland huurt ze vervolgens voor een periode van 18 jaar.



V036 Brouwers

Brouwersstraat 22-40
3930 Hamont-Achel

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw met 10 woningen uit 1996.
De woningen worden overgedragen aan particulieren aangeduid door het OCMW van Hamont-Achel naarmate de huurders vrijwillig vertrekken.



V037 Zwijgershoek

Zwijgershoek 11
9100 Sint-Niklaas

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Een pand met 12 woningen aangekocht door Inclusio in 2023, en volledig verhuurd aan de Woonmaatschappij WoonST.



V038 Perelaar

Prinsessestraat 116-120
8870 Izegem

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**

Drie aanpalende gebouwen opgeleverd in 2019 met in totaal 30 woningen, verhuurd aan de Woonmaatschappij Thuiswest tot in 2036.



V039 Populier

Guizo Gezellelaan 31
2640 Mortsel

**BETAALBARE HUURWONINGEN + SOCIALE
INFRASTRUCTUUR
OPBRENGSTGEBOUW**

Een gebouw aangekocht door Inclusio in 2024 bestaande uit het gemeenschapscentrum De Populier en 10 woningen. Het gemeenschapscentrum is verhuurd aan het OCMW van Mortsel tot in 2033. De wooneenheden worden rechtstreeks verhuurd aan particulieren, tegen huurprijzen die lager liggen dan de marktprijzen.



W001 Monument

Rue du Monument 43
1340 Ottignies

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**

Opbrengsteigendom uit 1984 met 15 studio's, 6 buitenparkeerplaatsen en 3 garageboxen. Het pand is gelegen in het centrum van de stad Ottignies. Het wordt tot 2030 in beheer gegeven aan het SVK van Waals-Brabant.



W002 Stembert

Rue de Stembert 262-264
4800 Verviers

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Complex met 2 gebouwen met in totaal 20 wooneenheden. Het gebouw was oorspronkelijk de militaire kazerne Major Cognaux, en werd tussen 2018 en 2020 omgebouwd tot woningen. Het geheel is tot 2035 in beheer gegeven aan het SVK Logeo.



W003 Auflette

Rue de l'Auflette 95-97
7033 Cuesmes (Mons)

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUWEN

2 gebouwen met in totaal 68 woningen. De site deed vroeger dienst als provinciale school ICET. Het geheel is tot 2030 in beheer gegeven aan het SVK Mons Logement.



W005 Dragon

Rue du Dragon 156-158-160
Rue du Christ 101-103
7700 Mouscron

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Een gebouw, opgeleverd in 2023, dat bestaat uit 33 appartementen, 2 winkelruimtes en 34 parkeerplaatsen. Het ligt op de hoek van de Dragonerstraat en de Christusstraat in Moeskroen. Alle appartementen worden in verhuur gegeven aan het SVK Mouscron-Logement tot in 2041.



W006 Fraipont

Rue Franklin Roosevelt 293
4870 Trooz

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

Dit in 2021 opgeleverde gebouw werd speciaal gebouwd voor de opvang van 40 personen met een beperking. Het omvat 46 ruime kamers en gemeenschappelijke ruimten (keuken, eetkamer, woonkamer, activiteitenruimten). Het wordt tot 2047 verhuurd aan de vzw Le Jardin du Sart-Tilman.



W011 Coron

Rue du Coron 81-83
7390 Quaregnon

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

Een gebouw dat in 2016 werd opgeleverd en in totaal 11 appartementen telt, die rechtstreeks aan particulieren worden verhuurd tegen huurprijzen die lager liggen dan de marktprijzen.



W012 Société d'Habitations de Tournai

Verschillende adressen
7500 Tournai

BETAALBARE HUURWONINGEN EENGEZINSWONINGEN EN OPBRENGSTGEBOUWEN

102 eengezinswoningen en 18 appartementen in de stad Doornik. Deze wooneenheden bevinden zich in de Av. des Bouleaux 1 tot 19, Rue Bonnemaïson 44 tot 104, Chée d'Audenaerde 22 tot 70, Rue Chèrequefosse 28, Chée de Willemeau 229 tot 247, Rue Fondation Follereau 2 tot 8, Rue Moulin de Marvis 12 tot 30, Rue Saint-Piatstraat 60, Rue du Tir à la Cible 33 tot 81 en Av. du Val d'Orcq 6 tot 25. Deze woningen worden rechtstreeks verhuurd aan particulieren tegen huurprijzen lager dan de marktprijs.



W013 Péronnes

Place de Péronnes 1 en Rue de la Princesse 196-208
7134 Binche

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUWEN**

Dit door Inclusio in 2021 verworven complex omvat 12 eengezinswoningen en 2 gebouwen met in totaal 15 appartementen. Het geheel is verhuurd aan het SVK ABEM tot 2036.



W014 Nonceveux

Sedoz 6
4920 Aywaille

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
VERZOEKERS OM INTERNATIONALE
BESCHERMING**

Het opvangcentrum van Nonceveux, gelegen in de gemeente Aywaille, is tot 2030 verhuurd aan het Belgische Rode Kruis.



W015 Sainte-Thérèse

Rue Sainte-Thérèse 39
7700 Mouscron

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**

Dit gebouw uit 2018 dat in 2022 door Inclusio werd aangekocht, bevat 12 wooneenheden. Het geheel is verhuurd aan het SVK Mouscron-Logement tot 2034.



W016 Sapin Vert

Rue du Sapin Vert 40
Rue du Dragon 100
7700 Mouscron

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**

Dit gebouw uit 1998 dat in 2022 door Inclusio werd aangekocht, bevat 21 wooneenheden. Het geheel is verhuurd aan het SVK Mouscron-Logement tot 2037.



W018 Lalieux

Rue Louis Lalieux 20 en Rue Couture Mathy 7
1470 Genappe

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
VERZOEKERS OM INTERNATIONALE
BESCHERMING**

Het opvangcentrum voor verzoekers om internationale bescherming in Genappe wordt tot 2027 verhuurd aan het Belgische Rode Kruis. Het biedt plaats aan 241 aanvragers van internationale bescherming.



W019 Vigneron (Ransart)

Rue du Vigneron 57-59
6043 Ransart

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM OM
VERZOEKERS OM INTERNATIONALE
BESCHERMING**

Het opvangcentrum voor verzoekers om internationale bescherming in Ransart wordt tot 2029 verhuurd aan Fedasil. Het wordt uitgebaat door Caritas International en biedt plaats aan 234 verzoekers om internationale bescherming.



W020 Marvis

Rue de Marvis 57-73
7500 Tournai

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Geklasseerd gebouw in Lodewijk XIV-stijl, bestaande uit 13 woningen. Uitgebreide renovatiewerkzaamheden zijn in 2021 begonnen en werden opgeleverd in 2024.

De wooneenheden worden rechtstreeks verhuurd aan particulieren, tegen huurprijzen die lager liggen dan de marktprijzen.



W021 Omalius

Rue d'Omalius 67A-67B
5590 Ciney

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Een voormalig gebouw van Proximus dat in 2022-2023 werd omgebouwd tot 27 woningen, die tot 2041 worden beheerd door SVK Un Toit pour Tous.



W023 Berotte

Rue Georges Berotte 57
4470 Saint-Georges-sur-Meuse

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Een voormalig rusthuis dat in 2024-2025 werd omgebouwd tot 33 woningen, die tot 2040 worden beheerd door het SVK van Hoei.

PROJECTONTWIKKELINGEN



B028 Paviljoen 1-3

Paviljoenstraat 1-3
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTEIGENDOM

Een voormalig kantoorgebouw op een steenworp afstand van het Noordstation, dat wordt omgebouwd tot 33 betaalbare huurwoningen. De aanvraag tot bouwvergunning werd in juli 2024 ingediend en de vergunning werd in oktober 2025 verleend; de werken zijn in november 2025 van start gegaan en zullen naar verwachting in het eerste kwartaal van 2027 worden afgerond. Het complex zal voor een periode van 27 jaar worden beheerd door het SVK van Schaarbeek.



B034 Vander Bruggen

Raymond Vander Bruggenlaan 63
1070 Anderlecht

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTEIGENDOM

Eind 2022 heeft Inclusio een voormalig industrieterrein (onderneming Buisset) aangekocht, gelegen nabij het metrostation Aumale in Anderlecht. De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 23 huurwoningen, een collectieve voorziening en 2 handelsruimtes werd in december 2023 toegekend. De werken zijn in juni 2024 van start gegaan en werden in januari 2026 opgeleverd. De huurders zijn in februari 2026 ingetrokken. De huurwoningen worden beheerd door het SVK SoHab, de collectieve voorziening op het gelijkvloers door een vzw uit de buurt (SAFA) en de winkelruimte door een kinderdagverblijf.



V040 Thomashuis Beerse

Bisschopslaan 18
2340 Beerse

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

In juli 2025 heeft Inclusio een villa gekocht om deze om te bouwen tot een Thomashuis.

De bouwvergunning werd in september 2025 toegekend, de werken gaan in 2026 van start en het 4de Thomashuis van België zal in 2027 in gebruik worden genomen.



W017 Bonnemaison 16-22

Rue Bonnemaison 16-22
7500 Tournai

BETAALBARE HUURWONINGEN TE RENOVEREN GEBOUWEN EN NIEUWBOUW

Twee bestaande gebouwen met 46 woningen, verkocht door het OCMW van Doornik eind 2022. Het project bestaat uit de renovatie van deze gebouwen (door wijziging van de programmatie) en de bouw van een nieuw gebouw ernaast. De bouwvergunning is verleend in februari 2024, voor in totaal 73 wooneenheden. De werkzaamheden begonnen in september 2024 en moeten begin 2027 klaar zijn. De woningen zullen rechtstreeks verhuurd worden aan particulieren tegen huurprijzen onder de marktprijs. 15 appartementen zijn gereserveerd voor huurders die zullen worden aangewezen door het OCMW van Doornik. Eén lokaal zal verhuurd worden aan ONE (Office de la Naissance et de l'Enfance).



W022 IMC

Chaussée de Saint-Amand 80
7500 Tournai

SOCIALE INFRASTRUCTUUR

Een ziekenhuisgebouw dat tot eind 2026 in gebruik blijft. Inclusio heeft een overeenkomst getekend om dit gebouw te kopen zodra het verlaten is door de huidige uitbater (Centre Hospitalier de Wallonie Picarde). Het doel is om dit om te vormen tot een sociale infrastructuur eenheid.

**VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE
VASTGOEDEXPERTEN**



IP Belgium sprl-bvba
Av. Zénobe Gramme 30
1300 Waver
T : 02/880.58.80
M : info@immoprice.be

Inclusio NV
De heer Lionel Van Rillaer (CEO)
Herrmann-Debrouxlaan 40
B-1160 Brussel

23 januari 2026

Geachte heer,

**Betreft: waardering van de
vastgoedportefeuille van de
NV INCLUSIO**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen hebben wij de eer u onze mening te bezorgen over de 'Fair Value' van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) INCLUSIO op datum van 31 december 2025.

Wij hebben onze waarderingen uitgevoerd in overeenstemming met de geldende specificaties en informatieve nota's voor de waardebeoordeling van goederen, uitgegeven door de IVS (International Valuation Standards) en de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Afhankelijk van het te beoordelen type vastgoed, selecteren we de meest geschikte waarderingmethode, bijvoorbeeld de kapitalisatie van de huurinkomsten, de methode 'Discounted Cash Flow' en de methode op basis van de eenheidsprijs.

Afhankelijk van het gebruik wordt onze opdracht uitgevoerd op basis van de door INCLUSIO verstrekte informatie over de huurstaat, de door de verhuurder te dragen lasten en belastingen, de uit te voeren werken en elk ander element dat de waarde van de gebouwen kan beïnvloeden. Het kan hierbij onder meer gaan over energieprestatiecertificaten, het behaalde energieniveau ten opzichte van de betrokken markt, de ligging, milieuaspecten (risico op overstromingen, verontreiniging, ...) en ESG opgenomen in de RIC Valuation Guidance Note. Wij veronderstellen dat deze informatie juist en volledig is.

Zoals expliciet vermeld in onze waarderingsverslagen omvatten deze geenszins een expertise van de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen of een analyse van de eventuele aanwezigheid van schadelijke materialen. Deze elementen zijn goed gekend bij INCLUSIO, dat haar patrimonium op

professionele wijze beheert en vóór de aankoop van elk gebouw overgaat tot een technische en juridische due diligence.

De Investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs kan worden verkregen in normale verkoopomstandigheden tussen tot een transactie bereid zijnde en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de overdrachtskosten.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan de heffing door de Staat van een mutatie- of overdrachtsrecht, betaald door de koper. Dit recht vertegenwoordigt nagenoeg alle transactiekosten. Voor de in België gelegen gebouwen hangt het bedrag van dit recht onder meer af van de wijze van overdracht, van de hoedanigheid van de koper en van de ligging van het goed en is het slechts gekend wanneer de verkoop werd gesloten. Op basis van de studie van de onafhankelijke vastgoedexperts van 8 februari 2006, herzien op 30 juni 2016 en meest recent op 9 juli 2025, bevestigt de BE-REIT Association dat de gemiddelde transactiekosten geschat worden op 2,5%.

Voor gebouwen met een Investeringswaarde van meer dan € 2,5 miljoen (exclusief kosten) kan de reële waarde (Fair Value), zoals gedefinieerd door de referentiestandaard IFRS 13, verkregen worden door aftrek van een bedrag aan rechten gelijk aan 2,5%

van de investeringswaarde. Dit percentage van 2,5% zal elke 5 jaar worden herzien of voor zover de fiscale context in belangrijke mate zou wijzigen.

Voor gebouwen met een investeringswaarde van minder dan € 2,5 miljoen zijn de af te trekken rechten 12% in het Vlaams Gewest en 12,50% in Brussel en het Waals Gewest.

Op basis van de opmerkingen in de vorige paragrafen bevestigen wij dat de 'Fair Value' in de zin van de IAS/ IFRS-referentiestandaarden van het vastgoedpatrimonium van INCLUSIO op 31 december 2025 € 395,36 miljoen bedraagt.

Deze waarde kan als volgt worden opgesplitst:

- Fair Value van het gedeelte in exploitatie: € 374,41 miljoen
- Fair Value van het gedeelte in ontwikkeling: € 20,94 miljoen

Wij blijven tot uw beschikking. Met de meeste hoogachting.

Fabian DAUBECHIES* MRICS

*srl/bv



Financieel verslag

Huurder • Middelweg (Haren)

OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OP 31 DECEMBER 2025

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in €)	31/12/2025	31/12/2024
I Vaste Activa	400.152.991	387.393.296
I C. Vastgoedbeleggingen	388.569.245	375.098.854
I D. Andere materiële vaste activa	168.984	279.521
I E. Financiële vaste activa	2.004.421	2.666.450
I F. Vorderingen financiële leasing	8.295.610	8.295.610
I I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	1.114.731	1.052.861
II Vlottende activa	7.536.224	785.666
II A. Activa bestemd voor verkoop	6.786.556	
II D. Handelsvorderingen	47.569	56.818
II E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	245.597	204.165
II F. Kas en kasequivalenten	270.259	259.725
II G. Overlopende rekeningen	186.243	264.957
TOTAAL ACTIVA	407.689.214	388.178.963
EIGEN VERMOGEN	239.236.464	227.110.555
A. Kapitaal	145.743.908	142.916.788
B. Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C. Reserves	69.322.777	55.981.075
D. Nettoresultaat van het boekjaar	15.419.629	19.462.542
PASSIVA	168.452.750	161.068.408
I Langlopende verplichtingen	143.348.144	144.174.270
I B. Langlopende financiële schulden	142.500.000	142.550.000
I C. Andere langlopende financiële verplichtingen	848.144	1.624.270
II Kortlopende verplichtingen	25.104.606	16.894.138
II B. Kortlopende financiële schulden	20.480.153	12.854.315
II D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.445.946	3.906.491
II F. Overlopende rekeningen	178.506	133.333
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	407.689.214	388.178.963

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen steeg van 375 M€ eind 2024 tot 389 M€ eind 2025 niettegenstaande de activa aangehouden voor verkoop die 6,8 M€ vertegenwoordigen, hetzij een stijging van 3,6%. Het omvat 367,6 M€ aan gebouwen in exploitatie en 20,9 M€ aan projecten in

ontwikkeling. Deze stijging is toe te schrijven aan de nieuwe investeringen, aan de start van de exploitatie van een ontwikkelingsproject opgeleverd tijdens het jaar, evenals aan de stijging van de reële waarde die werd geschat en toegelicht hierboven.

Financiële vaste activa

Financiële vaste activa vertegenwoordigen de reële waarde van onze afdekkingsinstrumenten, die ons in staat stellen om de variabele rente te ruilen tegen een vaste rente en zo het risico af te dekken van een opwaartse trend in de rente op onze bankleningen met variabele rente.

Vorderingen financiële leasing

De verlenging van de looptijd van de erfpachtovereenkomst voor de grond van Ecole Active (van 50 tot 99 jaar) heeft ertoe geleid dat dit gebouw met ingang van 1 juli 2022 is geherclassificeerd als vastgoed leasing (in plaats van vastgoedbelegging). De langlopende vordering onder dit contract is teruggeboekt voor een totaal van 8,3 M€.

Deelnemingen in verbonden ondernemingen en joint ventures

Op 31 december 2025 heeft Inclusio één deelneming verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Dit is de vennootschap Inclusio Ostbelgien, dat vastgoed exploiteert in de Oostkantons (Duitstalige gemeenten in België). Inclusio bezit 51% van deze vennootschap sinds juni 2023. De rest van de aandelen is in handen van de familieholding Nomainvest en de participatiemaatschappij van de Duitstalige Gemeenschap Proma. Bovendien bezit Inclusio sinds 19 december 2025 alle aandelen van een vennootschap die eigenaar is van een gebouw dat verhuurd is aan een SVK in de gemeente Saint Georges.

De totale geconsolideerde activa bedragen 408 M€ (een stijging van +5% ten opzichte van eind 2024).

Eigen vermogen

Op 31 december 2025 bedroeg het eigen vermogen 239 M€, een stijging van 5,3% ten opzichte van eind 2024. Deze stijging is het gevolg van de opname van de nettowinst voor het boekjaar van 15,4 M€ na de toewijzing van het resultaat van 2024, de betaling van coupon n°4 in juni 2025 en de kapitaalverhoging ingevolge het onderschrijven van het keuzedividend.

Als gevolg van de kapitaalverhoging van juni 2025 in verband met de uitoefening van het keuzedividend is het totale aantal uitgegeven aandelen gestegen van 7.428.347 naar 7.630.286. Aan het einde van het boekjaar 2025 bezit de vennootschap 17.544 eigen aandelen. Bijgevolg bedraagt het totale aantal aandelen dat in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de netto-actiefwaarde 7.612.742.

De netto-waarde per aandeel bedraagt 31,4 € tegenover 30,6 € eind 2024 (+2,7%).

Verplichtingen

De langlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit bankschulden op meer dan één jaar voor 143 M€. Het saldo stemt enerzijds overeen met de negatieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en anderzijds met de schuld verbonden aan het gebruiksrecht van de door Inclusio gehuurde kantoren.

De kortlopende verplichtingen bestaan uit kortlopende financiële schulden verbonden aan twee kredieten die op vervaldag komen eind 2026 voor 20 M€ in totaal, huurwaarborgen voor 143 k€ en diverse financiële schulden voor 337 k€.

De handelsschulden en andere kortlopende schulden vertegenwoordigen 4,4 M€ en bestaan uit exit-taxschulden ten belope van 0,4 M€, leveranciersschulden (voornamelijk op de vorderingsstaten van de werven) voor 2,6 M€, huurschulden (vooraf betaalde huur) voor 266 k€ en belastingen, bezoldigingen en sociale lasten ten belope van 1,2 M€.

De schuldenlast volgens het GVV-KB bedraagt 167,6 M€, wat bijgevolg een schuldgraad op statutair niveau vertegenwoordigt van 41,26% in vergelijking met 41,36% eind 2024.

Inclusio beschikt over een extra leencapaciteit van ongeveer 71 M€ voordat haar schuldgraad 50% bereikt.

Bankleningen

Inclusio heeft in totaal 197,5 M€ aan kredietlijnen onderschreven bij 7 banken, waarvan twee nieuwe onderschreven tijdens het boekjaar 2025 met ING Bank en VDK Bank. De resterende opnamecapaciteit aan het einde van het boekjaar was 35 M€. Rekening houdend met de kredietlijnen met vaste rente en de onderhandelde afdekkingsinstrumenten, bedragen de totale gemiddelde kosten van de schuld in 2025, exclusief reserveringscommissies op niet-opgenomen kredietlijnen, 2,70%, hetzij een daling in vergelijking met het niveau van 2024 (2,95%).

Met deze financiële middelen kan Inclusio doorgaan met haar huidige ontwikkelingsprojecten en haar vastgoedportefeuille verder doen groeien door nieuwe aankopen.

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat (in €)		31/12/2025	31/12/2024
I	Huurinkomsten	16.831.491	15.329.982
III	Met verhuur verbonden kosten	10.557	22.960
	NETTO HUURRESULTAAT	16.842.048	15.352.942
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	9.551	990
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	51.589	237.913
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-550.134	-780.287
	VASTGOEDRESULTAAT	16.353.055	14.811.559
IX	Technische kosten	-410.786	-339.447
X	Commerciële kosten	-67.247	-44.073
XI	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-1.313	-3.941
XII	Beheerkosten vastgoed	-655.660	-544.953
	VASTGOEDKOSTEN	-1.135.006	-932.414
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15.218.049	13.879.144
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.628.269	-2.401.699
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-48.907	-47.790
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.540.874	11.429.655
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	410.274	2.500
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.226.449	13.980.850
XIX	Ander portefeuilleresultaat	6.567	-12.873
	OPERATIONEEL RESULTAAT	19.184.163	25.400.132
XX	Financiële inkomsten	202.128	165.852
XXI	Netto interestkosten	-3.931.906	-3.949.190
XXII	Andere financiële kosten	-96.409	-50.374
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	87.525	-2.052.260
	FINANCIËEL RESULTAAT	-3.738.662	-5.885.971
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	61.870	103.439
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15.507.371	19.617.601
XXV	Vennootschapsbelasting	-115.961	-166.327
XXVI	Exit taks	28.219	11.268
	BELASTINGEN	-87.742	-155.059
	NETTO RESULTAAT	15.419.629	19.462.542

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat is gestegen van 15,4 M€ in 2024 tot 16,8 M€ in 2025, hetzij een stijging van 9,7%. Deze stijging is het resultaat van verschillende ontwikkelingsprojecten die opgeleverd zijn en huurindexaties. En dit, niettegenstaande de gerealiseerde verkopen.

De "Like for like" evolutie van de huurinkomsten tussen boekjaar 2024 en 2025 is een stijging van +3,27% (+4,2% tussen boekjaar 2023 en 2024).

Vastgoedresultaat

Na de mogelijke herfacturatie van huurkosten, onroerende voorheffing en belastingen, bedraagt het vastgoedresultaat 16,4 M€, tegenover 14,8 M€ het jaar daarvoor (+10,4%).

Vastgoedkosten en operationeel vastgoedresultaat

De technische kosten bedragen 411 k€ (+21% vergeleken met 2024) en omvatten reparatie- en onderhoudskosten en verzekeringspremies te betalen door de eigenaar.

Commerciële kosten omvatten marketing- en juridische kosten met betrekking tot huurgeschillen. Deze bedragen 67 k€.

De vastgoedbeheerkosten, voor een totaal van 656 k€, omvatten vergoedingen betaald aan Brusselse Sociale Verhuurkantoren voor bepaalde beheersmandaten en aan externe dienstverleners (syndici van mede- eigendommen) voor een totaal van 101 k€. Ze omvatten ook interne kosten voor vastgoedbeheer (Property Management departement dat verantwoordelijk is voor de opvolging van de gebouwen in exploitatie) voor een totaal van 555 k€.

In totaal bedragen de vastgoedkosten 1,1 M€ (932 k€ in 2024).

Als gevolg hiervan bedraagt het operationeel vastgoedresultaat 15,2 M€ vergeleken met 13,9 M€ in 2024, een stijging van +9,6%.

Algemene kosten

Ondanks de toename van de omvang van de portefeuille in exploitatie, stegen de algemene kosten met slechts 9,4% tot 2,6 M€.

Deze algemene kosten kunnen worden onderverdeeld in 4 afzonderlijke rubrieken:

- Personeels- en managementkosten van 1,5 M€ (1,3 M€ in 2024);
- Kosten voor kantoorhuur en IT van 271 k€ (216 k€ in 2024);
- Externe prestaties (vastgoeddeskundigen, commissaris, adviseurs, ...) van 211 k€ (242 k€ in 2024);
- Corporate kosten zoals de vergoeding van bestuurders, communicatiekosten, kosten in verband met de notering en het GVV-regime (inschrijvingstaks, FSMA, Euronext, Euroclear, Liquidity Provider, ...) van 688 k€ (648 k€ in 2024).

Andere operationele opbrengsten en kosten hebben betrekking op diverse terugvorderingen van gebouwen in exploitatie en het hierboven beschreven sociaal fonds Inclusio 2025 (50 k€).

Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille bedraagt 12,5 M€, een stijging van 9,7% ten opzichte van 2024.

Resultaatopdeverkoopvanvastgoedbeleggingen

Inclusio heeft voor 14,4 M€ aan vastgoed bestemd voor verkoop gedeclineerd. In het boekjaar 2025 werd in totaal 7,6 M€ verkocht, het saldo zal naar verwachting in het boekjaar 2026 worden verkocht.

Variaties in de reële waarde

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 6,2 M€, vergeleken met 14 M€ in 2024. Deze stijging in reële waarde is het gevolg van de stijging van de huurprijzen als gevolg van de indexatie en de prijstrends in de Belgische vastgoedmarkt.

De vastgoeddeskundige bepaalt de reële waarde van vastgoedactiva afzonderlijk als deze activa stuk voor stuk kunnen worden verkocht (dit is bijvoorbeeld het geval bij appartementsgebouwen waarvan de appartementen stuk voor stuk kunnen worden verkocht). In andere gevallen wordt de reële waarde bepaald voor het gebouw als één geheel

(dit is bijvoorbeeld het geval voor de verzoekers om internationale bescherming).

Ander portefeuilleresultaat heeft betrekking tot uitgestelde belastingen op de geconsolideerde dochteronderneming *Au Joli Bois*.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat in 2025 bedraagt -3,7 M€, vergeleken met -5,9 M€ in 2024.

Dit financiële resultaat is samengesteld uit een positieve variatie van de reële waarde van financiële instrumenten van 88 k€, betaalde intresten op bankleningen en intresten-indekkingsinstrumenten van -3,9 M€, betaalde vergoedingen aan banken (voornamelijk in verband met nieuwe kredietlijnen) van -96 k€ en tot slot financiële inkomsten, voornamelijk met betrekking tot de leasing van de site van *Ecole Active* voor +202 k€.

De gemiddelde kost van schulden, exclusief vergoedingen voor niet-gebruik op lijnen die zijn afgesloten om verdere groei te financieren, bedragen 2,70% voor het boekjaar 2025 (te vergelijken met 2,95% voor het boekjaar 2024). De rentedekkingsratio is 70%.

Belastingen

De belastingen bestaan voornamelijk uit de vennootschapsbelasting die *Inclusio* moet betalen over haar verworpen uitgaven en ook vennootschapsbelasting met betrekking tot de activiteiten van *Inclusio's* dochterondernemingen. Dit vertegenwoordigt -115 k€, terwijl de variatie in *Exit Tax* op fusies +28 k€ vertegenwoordigt.

Nettoresultaat

Het netto resultaat bedraagt 15,4 M€, vergeleken met 19,5 M€ vorig boekjaar. Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 7.618.743, bedraagt het netto resultaat per aandeel voor 2025 2,02 €/aandeel (2,62 €/aandeel in 2024).

Uitkeerbaar resultaat

Het totale en per aandeel uitkeerbare resultaat stijgt van 7,5 M€ (= 1,02 €/aandeel) voor het boekjaar 2024 naar 8,7 M€ (= 1,14 €/aandeel) voor het boekjaar 2025 (+12,5%).

Dividend

Op de Algemene Vergadering van 20 mei 2026 zal de raad van bestuur een bruto dividend van 0,92 € per aandeel (+12,2%) voorstellen. Vergeleken met het uitkeerbare resultaat vertegenwoordigt dit dividend een uitbetaling van iets meer dan 80% en zal *Inclusio* in staat stellen het eigen vermogen verder te versterken met het oog op de voortzetting van haar groei en de versterking van haar sociale en milieu-impact.



VERWERKING VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

Het nettoresultaat van het geconsolideerde boekjaar 2025 bedraagt 15.419.629 €.

Aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld om dit geconsolideerde resultaat als volgt toe te wijzen:

- dividend uit te keren ten belope van 0,92 € per aandeel, ofwel een totaalbedrag van 7.019.863 €;
- overboeking naar de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van het vastgoed (rubriek C.b.) voor 6.226.449 €;
- overboeking naar de reserve van het aandeel in het nettoresultaat en de overige elementen van het globaal resultaat van deelnemingen die volgens de vermogensmutatiemethode worden geboekt (rubriek C.c.) voor 61.870 €;
- overboeking naar de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS niet wordt toegepast voor 87.525 €;
- het saldo van 2.023.923 € wordt opgenomen in de rubriek overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren.

VERWERKING VAN HET STATUTAIR RESULTAAT

Het nettoresultaat van het geconsolideerde boekjaar 2025 bedraagt 15.419.629 €.

Aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld om dit geconsolideerde resultaat als volgt toe te wijzen:

- dividend uit te keren ten belope van 0,92 € per aandeel, ofwel een totaalbedrag van 7.019.863 €;
- overboeking naar de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van het vastgoed (rubriek C.b.) voor 6.270.226 €;
- overboeking naar de reserve van het aandeel in het nettoresultaat en de overige elementen van het globaal resultaat van deelnemingen die volgens de vermogensmutatiemethode worden geboekt (rubriek C.c.) voor 12.350 €;
- overboeking naar de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS niet wordt toegepast voor 87.525 €;
- het saldo van 2.029.665 € wordt opgenomen in de rubriek overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren.

Exclusiv • Evere



ATTEST VAN DE COMMISSARIS

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Ben Vandeweyer, erkend revisor, heeft zijn volledige controle afgerond. Het verslag is integraal opgenomen in het hoofdstuk "Jaarrekening".

ANDERE ELEMENTEN VAN HET BEHEERSVERSLAG

Voorname risico's (behalve die welke betrekking hebben op financiële instrumenten)

Risicofactoren worden beschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit jaarlijks verslag.

Gebruik van de financiële instrumenten

Inclusio heeft voor de financiering van haar activiteiten verschillende kredietlijnen afgesloten bij verschillende banken. Een deel van deze kredietlijnen hebben vlottende rentevoeten. Om het risico van renteschommelingen af te dekken, gebruikt Inclusio financiële afdekkingsinstrumenten om vlottende rentevoeten om te ruilen tegen vaste rentevoeten.

Onderzoek en ontwikkeling

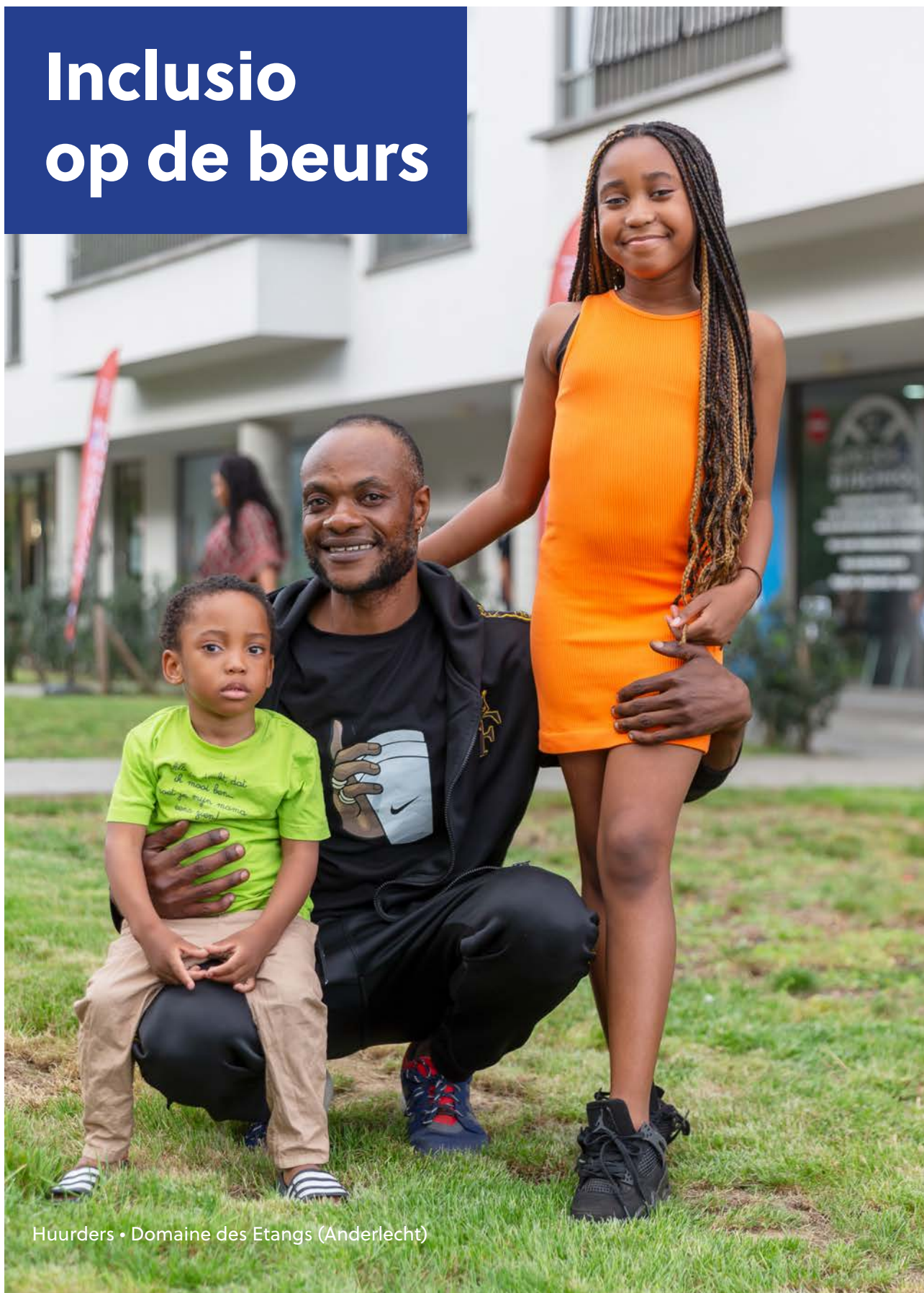
De vennootschap voerde geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit uit.

Vooruitzichten 2026

Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen inherente risico's en onzekerheden in, zowel algemene als specifieke, en de kans bestaat dat de voorspellingen, verwachtingen, ramingen en andere toekomstgerichte verklaringen niet worden verwezenlijkt. Deze risico's, onzekerheden en andere factoren omvatten onder andere de risico's vermeld onder dit hoofdstuk en in het hoofdstuk "Risicofactoren". Beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat een aantal belangrijke factoren ertoe kunnen leiden dat de resultaten wezenlijk verschillen van de plannen, doelstellingen, verwachtingen, schattingen en intenties die worden uitgedrukt in dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

Behoudens ingrijpende onvoorziene omstandigheden zouden de huurinkomsten op basis van de huidige portefeuille en de vordering van de lopende werven in 2026 moeten stijgen tot 17,3 M€.

Inclusio op de beurs



Huurders • Domaine des Etangs (Anderlecht)

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS

Sinds 10 december 2020 zijn de aandelen Inclusio genoteerd op Euronext Brussel (ticker: INCLU, ISIN-code BE0974374069). Op 31 december 2025 heeft Inclusio een beurskapitalisatie van 136.200.605 € (17,85 € per aandeel x 7.630.286 aandelen).

In de loop van 2025 werd het aandeel verhandeld tegen minimaal 13,30 € (op 20 januari 2025) en maximaal 18,95 € (op 1 september 2025). Het handelsvolume over de twaalf maanden van 2025 bedroeg 460.526 aandelen.

	2025	2024	2023
Beurskoers (in €)			
Hoogste	18,95 €	15,80 €	16,00 €
Laagste	13,30 €	12,15 €	11,50 €
Op de laatste dag van het boekjaar	17,85 €	13,60 €	13,10 €
Gemiddelde slotkoers	16,46 €	13,93 €	13,92 €
Dividend (in €)			
Bruto	0,92 €	0,82 €	0,75 €
Netto (1)	0,644 €	0,574 €	0,525 €
Brutodividendrendement (2)	5,15%	6,03%	5,73%
Volume (in aantal aandelen)			
Gemiddeld dagvolume	1.806	2.516	2.064
Jaarvolume	460.526	642.967	402.500
Aantal aandelen op 31 december	7.630.286	7.428.347	7.428.347
Beurskapitalisatie op 31 december	136,2 M€	101,0 M€	97,3 M€
Free float (3)	65,77%	64,21%	64,85%
Omloopsnelheid (4)	9,18%	13,48%	8,36%
Pay out ratio (5)	80,6%	80,6%	80,3%

(1) Rekening houdend met een roerende voorheffing van 30% die sinds 1 januari 2017 van toepassing is.

(2) Brutodividendrendement = Brutodividend van het boekjaar / Beurskoers op de laatste noteringsdag van het boekjaar.

(3) Free float = [(Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door de partijen die hun deelneming hebben aangegeven door middel van een transparantiekennisgeving)] / [Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar].

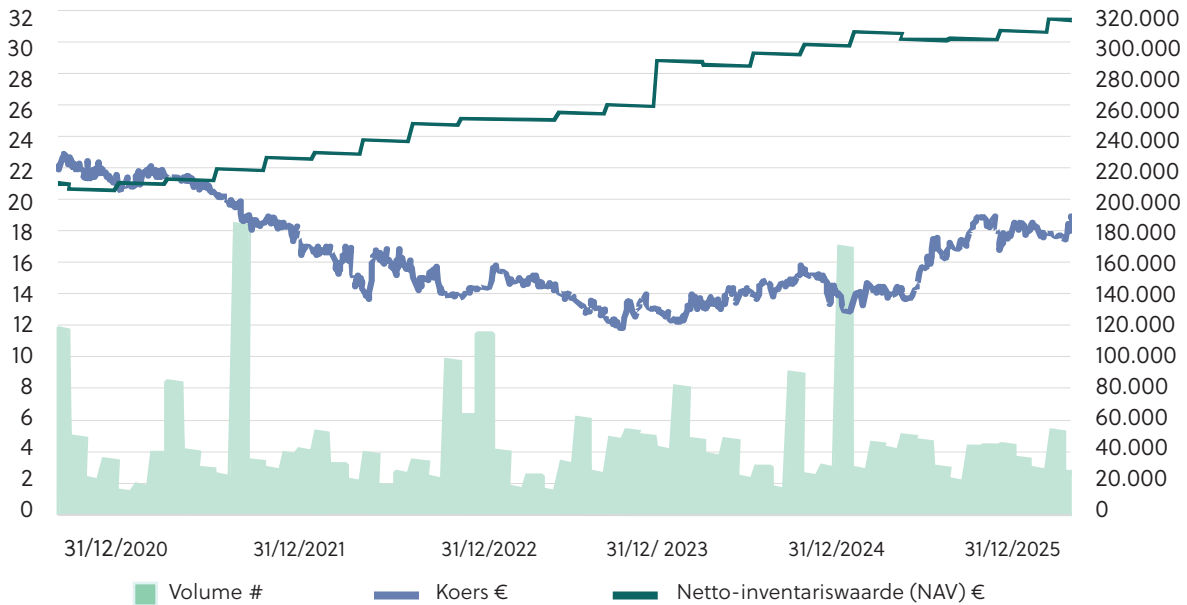
(4) Omloopsnelheid = Jaarlijks volume / Aantal aandelen beschouwd als Free Float.

(5) Op statutair niveau.



Evolutie van de beurskoers sinds de beursgang

Evolutie van de beurskoers, de volumes en de inventariswaarde



Liquidity Provider

Inklusio sloot met Kepler Cheuvreux een liquidity provider contract af dat van start ging op 1 december 2022.

De bedoeling is om een toename van het dagelijkse handelsvolume voor het aandeel te verzekeren, vooral voor particuliere beleggers die soms geconfronteerd worden met grote verschillen tussen de bied- en laatprijzen voor Inklusio-aandelen.

Daarnaast heeft het management regelmatig deelgenomen aan vergaderingen met institutionele beleggers en analisten die de waarde opvolgen om hen de tussentijdse activiteiten en resultaten van Inklusio voor te stellen.

Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Publicatie van het jaarverslag 2025	17/04/2026
Publicatie van de resultaten op 31/03/2026	18/05/2026
Algemene Vergadering	20/05/2026
Publicatie van de resultaten op 30/06/2026	27/08/2026
Publicatie van de resultaten op 30/09/2026	26/11/2026
Publicatie van de jaarresultaten 2026	25/02/2027

Dividend en rendement

De rendabiliteit van een belegging wordt zowel gemeten aan de hand van het onmiddellijke rendement dat voortvloeit uit de betaalbaarstelling van het dividend, als aan de evolutie van de koers van het aandeel tijdens de beschouwde periode.

De aandeelhouder die in december 2020 zou hebben deelgenomen aan de beursgang door een

aandeel te kopen tegen 21,40 €, boekte een latente minwaarde van 16,6% aangezien de slotkoers op 31 december 2025 17,85 € bedroeg.

De intrinsieke waarde per aandeel is gestegen van 30,61 € op 31 december 2024 tot 31,43 € op 31 december 2025.

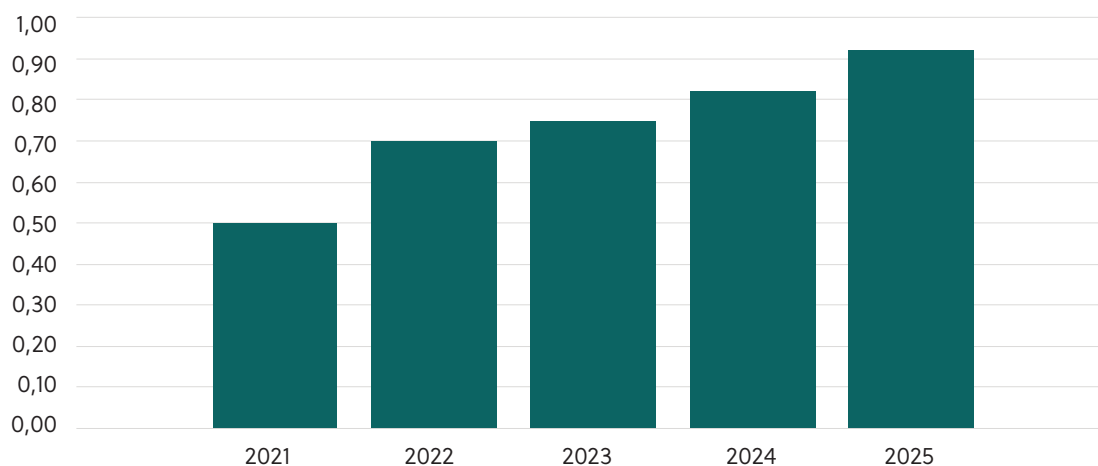
In €	Nettowaarde per aandeel	Beurskoers	Premie/korting
31/12/2025	31,43	17,85	-43%
31/12/2024	30,61	13,60	-55%
31/12/2023	28,73	13,10	-54%
31/12/2022	25,04	13,75	-45%
31/12/2021	22,59	18,50	-18%
31/12/2020	20,59	22,70	10%
IPO 2020	21,40		

In €	Brutodividend per aandeel van het boekjaar	Nettoinventariswaarde exclusief dividend	Totaal rendement van het aandeel in € (1)	Totaal rendement van het aandeel in % (2)
2025	0,92	30,51	1,64	5,51%
2024	0,82	29,79	2,63	9,40%
2023	0,75	27,98	4,39	18,04%
2022	0,70	24,34	2,95	13,35%
2021	0,50	22,09	1,19	5,56%

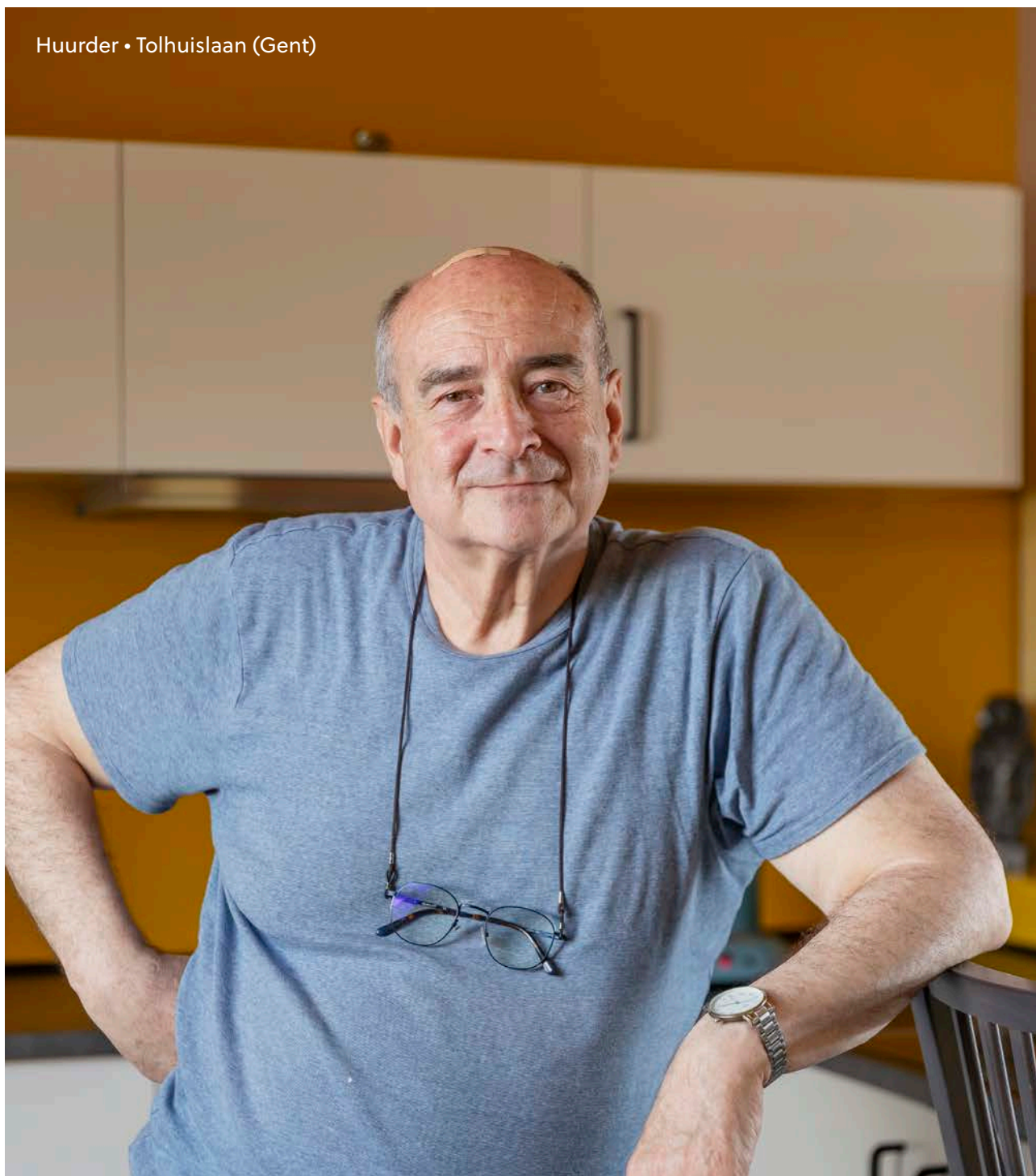
(1) Totaal rendement van het aandeel in € = brutodividend van het boekjaar + stijging van de waarde per aandeel gecorrigeerd met het dividend.

(2) Totaal rendement van het aandeel in % = Totaal rendement van het aandeel in € / nettowaarde per aandeel aan het begin van het boekjaar of de prijs van de IPO voor het boekjaar 2021.

Evolutie van het dividend



Huurder • Tolhuislaan (Gent)



Corporate governance verklaring

CORPORATE GOVERNANCE CODE

Referentiecode

Inclusio past de Belgische Corporate Governance Code 2020 ("Code 2020") toe, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de GVV-wetgeving.

De Code 2020 is beschikbaar op de website van de Corporate Governance Commissie: www.corporategovernancecommittee.be

De Code 2020 volgt de 'comply or explain'-regel (toepassen of uitleggen), wat betekent dat elke afwijking van de aanbevelingen door de Vennootschap moet worden gerechtvaardigd.

Governance Charter

Inclusio heeft een corporate governance charter aangenomen (het "Charter"). Dit charter kan worden geraadpleegd op de website van Inclusio (www.inclusio.be).

Het Charter beschrijft de aspecten van het deugdelijk bestuur van Inclusio, met inbegrip van haar bestuursstructuur, de mandaten van de raad van bestuur en haar Comités en andere belangrijke aangelegenheden. Het Charter moet samen met de statuten worden gelezen.

Afwijkingen

Inclusio past de principes van deugdelijk bestuur van de Code 2020 toe, met uitzondering van het volgende:

- Artikel 7.6 van de Code 2020 bepaalt: "Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de vennootschap. Deze aandelen dienen gedurende minstens  en jaar nadat de niet-uitvoerend bestuurder de raad verlaat, te worden aangehouden en minstens drie jaar na de toekenning ervan". Inclusio heeft beslist om van deze regel af te wijken: niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen deel van hun vergoeding in aandelen. Deze afwijking is gerechtvaardigd door de beperkte omvang van de vennootschap, de beperkte beloning van niet-uitvoerende bestuurders, de complexiteit

van de aankoop van eigen aandelen en het feit dat sommige niet-uitvoerende bestuurders hun bezoldiging aan hun werkgever afstaan.

SYSTEMEN VOOR INTERNE CONTROLE EN RISICOBEEHER

Algemene principes

Overeenkomstig artikel 17 van de GVV-wet moet elke GVV enerzijds beschikken over een eigen beheersstructuur en over een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die haar in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen en dient anderzijds een passende interne controle te organiseren, waarvan de werking minstens jaarlijks dient te worden beoordeeld. Overeenkomstig artikel 5 van het KB-GVV moet dit controlesysteem met redelijke zekerheid de verwezenlijking van de volgende elementen verzekeren:

- de bedrijfsvoering gebeurt geordend en voorzichtig met afgelijnde doelstellingen;
- de ingezette middelen worden economisch en efficiënt gebruikt;
- de risico's zijn gekend en worden afdoende beheerst ter bescherming van het vermogen;
- de financiële en beheersinformatie is integer en betrouwbaar;
- de wetten en reglementen alsmede de algemene beleidslijnen, plannen en interne voorschriften worden nageleefd.

De effectieve leiders zijn verantwoordelijk voor het organiseren van een systeem voor controle en risicobeheer en met name voor het verzekeren van (i) een passende financiële verslaggeving, (ii) een degelijke operationele werking en (iii) het treffen van maatregelen en/of het ontwikkelen van procedures met betrekking tot de compliance en integriteit van de onderneming. De effectieve leiders moeten minstens een keer per jaar verantwoording afleggen aan de raad van bestuur om de naleving te controleren van deze voorschriften en de beschermings- en gepaste maatregelen die getroffen werden.

Dit rapport moet ook bezorgd worden aan de FSMA en aan de commissaris in het kader van hun controlewerkzaamheden.

Uitbesteding

Inclusio wordt bij de uitoefening van haar activiteiten bijgestaan door verschillende externe dienstverleners, die op 31 december 2025 de volgende zijn:

Externe dienstverleners	Geleverde Dienst	Interne coördinatie
IP Belgium	Waardering van de vastgoedportefeuille	CEO / CFO / CIO
BDO	Interne auditor	CEO / CFO / CIO / Compliance Officer / Sustainability Manager
Belfius Banque	Paying Agent en keuzedividend	CFO
Kepler Cheuvreux	Liquidity Provider	CFO
Nibelle & Partners Simont Braun KPMG Law VJN&A	Juridische en fiscale bijstand	CEO / CFO / CIO
Orbid	IT	CFO
EASI	Software Adfinity, Adfinity Analytics (boekhouding, vastgoedbeheer, rapportering)	CFO
Sociale Verhuurkantoren en Woonmaatschappijen	Verhuurbeheer van betaalbare huurwoningen	CEO / Head of Property Management / Property Managers
Syndics	Beheer van de gemeenschappelijke delen in mede-eigendom	Head of Property Management / Property Managers
Backstage	Externe communicatie	CEO / CFO

Interne audit

De interne audit is een interne, onafhankelijke en permanente functie van Inclusio, ontworpen om alle activiteiten van Inclusio te onderzoeken en te evalueren teneinde de operationele efficiëntie, het risicobeheer en de interne controlesystemen te verbeteren.

Het reglement van de interne audit wordt beschreven in hoofdstuk 9 van het Charter.

Inclusio heeft ervoor gekozen om een onafhankelijke interne auditor aan te werven. De verantwoordelijkheden en de uitvoering van de interne audits werden toevertrouwd aan de vennootschap BDO (hierna "de Interne Auditor"), vertegenwoordigd door de heer David LANNOY.

De interne auditor rapporteert rechtstreeks aan mevrouw Adeline SIMONT, voorzitter van het audit- en risicocomité.

De interne audit verloopt vanuit twee invalshoeken:

- het recurrente auditplan dat tot doel heeft de activiteiten na te zien die jaarlijks worden uitgevoerd door de Compliance Officer, de Risk Officer en de effectieve leiders;
- het specifieke auditplan dat door het audit- en risicocomité goedgekeurd werd en 3 boekjaren omvat. Het volgende plan omvat de boekjaren 2026-2027-2028.

Controleomgeving

Overeenkomstig artikel 17, §2 van de GVV-wet beschikt Inclusio over een intern controlesysteem dat een redelijke mate van zekerheid biedt over de betrouwbaarheid van het financiële verslaggevingsproces, zodat met name de jaarrekening en de halfjaarlijkse rekening, alsook het jaarverslag en halfjaarlijks verslag in overeenstemming zijn met de geldende boekhoudreglementering.

Het risicobeheersysteem stelt Inclusio in staat de belangrijkste processen en de daaraan verbonden risico's te identificeren, in functie van de strategische en operationele doelstellingen. Deze risico's kunnen van strategische, operationele, financiële of juridische aard zijn. Hiervoor verwijzen we naar het hoofdstuk "Risico's" van het beheersverslag.

De structuur van Inclusio respecteert het principe van de '3 verdedigingslijnies', waarbij de organisatie

van het risicobeheer en de interne controle tot de bevoegdheid van de effectieve leiders behoort. De interne auditor moet toezicht houden op de organisatie van de activiteiten en de huidige kwaliteit van de interne controle toetsen. Het auditcomité en de raad van bestuur hebben toezichtsbevoegdheden en moeten zich ervan vergewissen dat het toegepaste systeem voor risicobeheer en interne controle passend is en aangepast aan de behoeften van de onderneming, rekening houdend met haar omvang en de omgeving waarin zij actief is.

De leden van de effectieve leiding worden in de uitoefening van hun functies bijgestaan door het operationele team van Inclusio. De Vennootschap zelf is georganiseerd in verschillende divisies. Elk lid van het team heeft een duidelijke functiebeschrijving en weet aan wie hij verantwoording moet afleggen.



Tweedelijnscontroles door de Compliancefunctie

Functie van Compliance Officer

De functie van Compliance Officer werd uitgeoefend door de heer Jean-Luc COLSON. Dit is een onafhankelijke functie binnen de organisatie die tot doel heeft de naleving door de onderneming van de wetten, regelgeving en gedragsregels die

van toepassing zijn op de onderneming en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van de naleving van de regels inzake marktmisbruik, te onderzoeken en te bevorderen.

Op 19 februari 2026 werd een conformiteitsverslag voorgelegd aan de raad van bestuur. Een aantal gebeurtenissen in de loop van het boekjaar 2025 zijn nader geanalyseerd/toegelicht. De conclusies van het rapport worden hieronder weergegeven:

- de samenstelling van de raad van bestuur wordt gedetailleerd weergegeven. Twee mandaten lopen af op de gewone Algemene Vergadering van 20 mei 2026;
- de gesloten periodes voor 2025 werden medegedeeld aan de leden van de raad van bestuur en de effectieve leiding;
- drie belangenconflicten werden gemeld door bestuurders;
- in de loop van het boekjaar 2025 heeft geen enkel lid van de raad van bestuur of de Comités, de effectieve leiding of het personeel aankopen of verkopen van Inclusio-aandelen gemeld;
- in het boekjaar 2025 zijn geen gevallen van corruptie en/of fraude gemeld;
- in 2025 werden geen interne of externe klachten gemeld.

Beheer van belangenconflicten

We verwijzen naar de titel "Belangenconflicten" van de Corporate Governance Verklaring.

Regels om marktmisbruik te voorkomen

We verwijzen naar hoofdstuk 3 van het Charter.

Inclusio beschikt over een Dealing Code met regels ter voorkoming van marktmisbruik in het kader van beurstransacties (aan- of verkoop van aandelen) door bestuurders, effectieve leiders of leden van het operationele team, of elke persoon die een nauwe relatie met hen heeft.

Alvorens een dergelijke transactie uit te voeren, moet de goedkeuring worden gevraagd aan de Compliance Officer, die de naleving van de regels controleert.

De code heeft onder meer betrekking op de informatieverschaffing over dergelijke transacties en voorziet onder meer in:

- het verbod om transacties uit te voeren op de financiële instrumenten van Inclusio gedurende bepaalde periodes vóór de publicatie van de financiële resultaten ("gesloten periodes");

- de benoeming van een Compliance Officer die toezicht houdt op de naleving van de Dealing Code door de bestuurders en andere aangewezen personen;
- de voorafgaande kennisgeving van elke transacties met financiële instrumenten van Inclusio door deze personen aan de Compliance Officer en;
- de kennisgeving van elke transactie door bestuurders en leden van de effectieve leiding aan de FSMA binnen de 3 werkdagen na de uitvoering van de transactie in kwestie.

Geen enkele transactie werd gerapporteerd tijdens het boekjaar 2025.

Tweedelijnscontroles door de risicobeheerfunctie

Inclusio stelt een matrix op met de risico's waaraan ze blootgesteld is. Deze matrix wordt periodiek bijgewerkt. De lijst van risico's is niet exhaustief en is uitsluitend gebaseerd op de informatie die gekend is op het ogenblik van de opstelling ervan. Er kunnen risico's bestaan die niet opgemerkt worden.

Inclusio evalueert regelmatig de blootstelling aan deze risico's in het kader van zijn beslissingen over de algemene bedrijfsvoering, investeringen en desinvesteringen en financieringsbronnen, en de acties die moeten worden ondernomen om deze risico's en/of hun impact te beperken.

Het voorbije boekjaar werd de risicobeheerfunctie uitgeoefend door de heer Jean-Luc COLSON. In die hoedanigheid is hij belast met het toezicht op de geïdentificeerde risico's en met het inschatten van de gevolgen ervan voor de onderneming, alsook met het bepalen van de gepaste controlemaatregelen.

Controles van het financiële verslaggevingsproces

Inclusio stelt haar financiële verslaggeving op in overeenstemming met de toepasselijke IFRS-regels en de relevante bepalingen van de GVV-wet. Inclusio publiceert beperkte en niet-gecontroleerde financiële informatie op 31 maart en 30 september en stelt eveneens een halfjaarlijks verslag op per 30 juni in overeenstemming met de IAS34-regels en dat aan een beperkt nazicht door de commissaris

wordt onderworpen. Tot slot publiceert Inclusio op 31 december een volledig financieel jaarverslag dat door de commissaris wordt gecontroleerd.

Inclusio stelt haar statutaire en geconsolideerde rekeningen driemaandelijks op met behulp van het boekhoudpakket Adfinity (vennootschap EASI), onder de verantwoordelijkheid van de CFO. Deze software maakt zowel het beheer van de financiële rekeningen, het vastgoedbeheer (facturatie van de huurgelden, indexerings van huren, opvolging van de inning van huren, ...) als de financiële/analytische verslaggeving mogelijk.

De CFO controleert de geldigheid van de gegevens met behulp van controlelijsten. Deze controles worden in samenspraak met de commissaris uitgevoerd om de nauwkeurigheid en volledigheid van de verstrekte gegevens te garanderen. Er wordt ook een analyse gemaakt door de resultaten te vergelijken met historische gegevens en gebudgetteerde gegevens. Tegelijkertijd wordt de boekhoudkundige afstemming gecontroleerd van de vastgoedgegevens afkomstig van het Head of Property Management met betrekking tot de facturatie van de huurgelden per gebouw.

Elk kwartaal stelt de CFO de resultaten, de boekhoudkundige overeenstemming en de afwijkingen voor aan de andere leden van de effectieve leiding en legt ze vervolgens in detail voor aan het audit- en risicocomité en de raad van bestuur.

Dit Comité is belast met het toezicht op de financiële verslaggeving en de wettelijke controle van de statutaire en geconsolideerde jaarrekening, alsook de follow-up van de vragen en aanbevelingen van de commissaris.

Bovendien is het de taak van het audit- en risicocomité om de onafhankelijkheid van de commissaris te beoordelen (met name wat betreft het verstrekken van nevendiensten). De raad van bestuur is op zijn beurt belast met het toezicht op de uitvoering van de aan het audit- en risicocomité toevertrouwde opdrachten.

De commissaris controleert de getrouwheid en de wijze waarop de financiële staten worden opgesteld. Hij voert meerdere keren per jaar een review uit van de rekeningen die Inclusio publiceert:

- een beperkt nazicht van de geconsolideerde

halfjaarrekening;

- een volledig nazicht van de geconsolideerde en statutaire jaarrekening en een controle van de gepubliceerde gegevens in het jaarverslag;
- een audit van de procedures.

De conclusies van de commissaris en de gedetecteerde risico's worden aan het audit- en risicocomité voorgelegd.

De commissaris formuleert in het kader van zijn controle van de halfjaarrekening en zijn audit van de jaarrekening aanbevelingen over de interne controle en het opstellen van de jaarrekening.

Voor het opstellen van de jaarlijkse financiële verslaggeving wordt elk jaar met de commissaris een planning opgesteld om rekening te houden met alle taken die in het betrokken jaar moeten worden uitgevoerd.

We merken op dat de commissaris ook benoemd wordt in de dochtervennootschappen die gecontroleerd worden door Inclusio.

Het grootste risico in de financiële verslaggeving houdt verband met de beperkte omvang van het beheerteam.

De financiële afdeling van Inclusio telt immers slechts één boekhouder, belast met de dagelijkse verrichtingen, en de CFO, belast met onder meer de driemaandelijke afsluitingen en de financiële rapportering.

De afwezigheid of het falen van een lid van de financiële afdeling zou ertoe kunnen leiden dat Inclusio vertraging oploopt bij het opstellen van de financiële verslaggeving. Bovendien is het momenteel onmogelijk om te dubbelchecken tussen het moment dat de rekeningen worden opgesteld en de controle ervan, aangezien deze functies worden uitgevoerd door eenzelfde persoon, de CFO. Er werden controlelijsten opgesteld om de rekeningen te controleren en een eventuele overdracht aan een derde mogelijk te maken indien de CFO in gebreke blijft.

Tot slot merken we op dat Inclusio een beroep kan doen op de diensten van een IFRS-specialist (de heer Fouad ELOUCH) om zich ervan te vergewissen dat de uitgevoerde transacties en de halfjaar- en jaarverslagen wel degelijk voldoen aan de vereisten van de IFRS-normen.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar 2025, op basis van de ontvangen transparantiekennisgevingen, was de aandeelhoudersstructuur als volgt:

Belgische Staat - Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij	26,59% (=Totaal 3 onderstaande lijnen)
<i>SFPIM Real Estate SA</i>	13,89%
<i>Belfius Insurance SA</i>	11,48%
<i>Capline SA</i>	1,22%
SOLANT	3,79%
FMR LLC	3,84%
Andere aandeelhouders	65,78%
Totaal	100,00%

RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

De samenstelling van de raad van bestuur garandeert momenteel een drievoudige mate van onafhankelijkheid:

- 1) de raad van bestuur is uitsluitend samengesteld uit niet-uitvoerende bestuurders;
- 2) in overeenstemming met artikel 13 van de GVV-wet telt de raad van bestuur minstens 3 onafhankelijke bestuurders volgens de definitie van artikel 7:87 van het WVV;
- 3) de meerderheid van de bestuurders bestaat niet uit vertegenwoordigers van de voornaamste aandeelhouders.

Raad van bestuur

Samenstelling

Per 31 december 2025 is de raad van bestuur (de "raad van bestuur") samengesteld uit 9 niet-uitvoerende bestuurders, onder wie 5 vrouwen. De raad van bestuur telt 3 onafhankelijke bestuurders. De bestuurders beschikken over uiteenlopende professionele ervaringen en expertises. Dit garandeert dat de raad van bestuur er collectief op toeziet dat Inclusio de maatschappelijke impact en de financiële resultaten realiseert die werden geformuleerd bij de oprichting en vervolgens bij de beursgang in december 2020.



De tabel hieronder geeft de samenstelling van de raad van bestuur op 31 december 2025 weer:

Naam	Functie	Laatste benoeming Einddatum mandaat	Lidmaatschap van een Comité van de raad van bestuur
Françoise ROELS	Voorzitter en onafhankelijk bestuurder, Niet-uitvoerend bestuurder	GAV van 21/05/2025 GAV van mei 2029	Audit en risicocomité Comité voor benoemingen en bezoldigingen Investeringscomité
Sophie LAMBRIGHS	Onafhankelijk bestuurder, Niet-uitvoerend bestuurder	GAV van 17/05/2023 GAV van mei 2027	
Marianne WAGNER	Onafhankelijk bestuurder, Niet-uitvoerend bestuurder	GAV van 15/05/2024 GAV van mei 2028	Comité voor benoemingen en bezoldigingen
Adeline SIMONT	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van Imofig, promotor	GAV van 17/05/2023 GAV van mei 2026	Audit en risicocomité
Bart DE ZUTTER	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van Re-Vive, promotor	GAV van 15/05/2024 GAV van mei 2028	Comité voor benoemingen en bezoldigingen Investeringscomité
Christophe DEMAIN	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van Belfius Insurance	GAV van 18/05/2022 GAV van mei 2026	
Nicolas VINCENT	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van KOIS, promotor	GAV van 17/05/2023 GAV van mei 2027	Investeringscomité
Paul SCHOULS	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van SFPIMRE	GAV van 15/05/2024 GAV van mei 2027	Investeringscomité
Véronique TAI	Niet-uitvoerend niet-onafhankelijk bestuurder	GAV van 15/05/2024 GAV van mei 2028	Audit en risicocomité

Inclusio respecteert het criterium genderdiversiteit aangezien de raad van bestuur op 31 december 2025 was samengesteld uit 5 vrouwen en 4 mannen.

De indicator **EPRA Gov-Board** verwijst naar de samenstelling van de raad van bestuur.

Aantal uitvoerende bestuurders **0**
Aantal niet-uitvoerende bestuurders **9**
Aantal onafhankelijke bestuurders **3**

ESG-vaardigheden en -betrokkenheid worden beschreven in het hoofdstuk Governance van het ESG-rapport. De raad van bestuur komt ten minste vier keer per jaar samen en zo vaak als nodig is.

Voor de uitoefening van zijn functie binnen Inclusio en gedurende de looptijd van zijn mandaat, kiest elke bestuurder als domicilie de maatschappelijke zetel van de Vennootschap: Herrmann-Debrouxlaan 40, 1160 Brussel.

De raad van bestuur is zodanig samengesteld dat Inclusio haar activiteiten kan uitoefenen in overeenstemming met haar statuut als OGVV, zoals meer in detail omschreven in artikel 4 van de GVV-wet.

De raad van bestuur van Inclusio telt ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 van het WVV. Deze onafhankelijke bestuurders voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de Code 2020. De raad van bestuur van Inclusio voldoet ook aan de voorwaarde dat ten minste een derde van zijn leden van een ander geslacht is dan de overige leden, overeenkomstig de bepaling van artikel 7:86 van het WVV.

De samenstelling van de raad van bestuur is gebaseerd op complementaire vaardigheden, kennis en ervaring op vastgoed- (beheer, ontwikkeling), financieel en sociaal gebied, waardoor zijn beheer voldoet aan de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de statuten.

De omvang van de raad van bestuur maakt het mogelijk een passend evenwicht te bereiken tussen de onafhankelijke bestuurders (drie mandaten), de vertegenwoordigers van de Promotoren (drie mandaten) en de vertegenwoordigers van de aandeelhouders (twee mandaten).

De raad van bestuur heeft ervoor gekozen om de uitvoerende taken van Inclusio - die volledig toevertrouwd zijn aan de effectieve leiding - te scheiden van die van de raad van bestuur, die zich aldus kan concentreren op zijn rol als strategische stimulant en controle-orgaan van de effectieve leiding. Deze keuze is volledig in overeenstemming met de Code 2020. Er is dus geen uitvoerend bestuurder.

Om te garanderen dat de maatschappelijke ambities van Inclusio en de vertegenwoordiging van de initiatiefnemers van het Inclusio-project in de raad van bestuur behouden blijven, geven de statuten van Inclusio aan elk van de drie Promotoren het recht om een kandidaat voor de raad van bestuur van Inclusio voor te dragen tot de gewone Algemene Vergadering van Inclusio in 2032. Dit recht geeft de drie initiatiefnemers geen zeggenschap over de Vennootschap. Het maatschappelijk doel van de Vennootschap wordt op lange termijn bestendig door de integrale vermelding ervan in artikel 3 van

de statuten van Inclusio, die door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 oktober 2020 werden goedgekeurd.

Alle bestuurders zijn natuurlijke personen.

Om de interactie tussen de raad van bestuur en de effectieve leiding te bevorderen, wordt voorzien dat de effectieve leiders regelmatig uitgenodigd worden (behalve in omstandigheden die dit rechtvaardigen, bijvoorbeeld wanneer de raad van bestuur een onderwerp behandelt dat hen aanbelangt) om deel te nemen aan de vergaderingen van de raad van bestuur, afhankelijk van de onderwerpen die worden besproken.

Er is geen taakverdeling binnen de raad van bestuur. De samenstelling en de werkingsregels van de raad van bestuur worden gedetailleerd in het Governance Charter van Inclusio.

De tweede EPRA-indicator inzake deugdelijk bestuur is de GOV-Select en verwijst naar het benoemings- en selectieproces van de nieuwe bestuurders, alsook naar de criteria die daarbij gehanteerd worden.

Elk van de drie promotoren van Inclusio (Imofig, Kois en Re-Vive) heeft het recht om een vertegenwoordiger in de raad van bestuur te benoemen. Dit recht vervalt tijdens de gewone Algemene Vergadering die in 2032 zal plaatsvinden; de ambtstermijn van de bestuurders die op grond van dit recht zijn benoemd, mag deze termijn niet overschrijden.

Om de selectie van nieuwe bestuurders te superviseren, heeft Inclusio een Comité voor benoemingen en bezoldigingen (CBB) opgericht. Dit Comité bestaat uit 3 leden met een meerderheid van onafhankelijke bestuurders en wordt voorgezeten door de Voorzitter van de raad van bestuur.

Het CBB bepaalt welke deskundigheid en kennis essentieel worden geacht om ervoor te zorgen dat de raad van bestuur collectief over de nodige kwaliteiten beschikt om de activiteiten van Inclusio te begrijpen en toe te zien op de verwezenlijking van haar doelstellingen.

Deze eigenschappen omvatten onder meer:

- een ruime ervaring in de vastgoedwereld en meer bepaald in de residentiële vastgoedsector waarin Inclusio actief is;
- beheerservaring opgedaan in een directiecomité

- of een raad van bestuur van een onderneming van aanzienlijke omvang;
- leiderschapsvaardigheden en het vermogen om een strategische visie voor Inclusio te ontwikkelen en/of uit te dagen;
- ervaring in het verenigingsleven omdat alle vastgoedprojecten van Inclusio een sociale roeping hebben;
- financiële ervaring voor het beheersen van de boekhoudkundige en financiële normen en procedures die van toepassing zijn voor de Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (OGVV's);
- expertise in het inschatten van de effecten en de uit te voeren acties voor een duurzaamheidsbeleid binnen een vastgoedvennootschap;
- een brede diversiteit van bestuurdersprofielen, met name op het vlak van leeftijd en geslacht van de verschillende bestuurders.

De Voorzitter van de raad van bestuur stelt een competentierooster op om voor de verschillende vereiste expertisedomeinen de competenties in kaart te brengen waarover de huidige bestuurders beschikken. Op basis van dit rooster kunnen eventuele leemten worden onderkend en zal de keuze van de nieuwe kandidaat-bestuurders zorgen voor de nodige verbeteringen voor een betere werking van de raad van bestuur.

Ervaring en andere bestuursmandaten

Hierna volgt een beschrijving van de ervaring en de mandaten van de bestuurders van de Vennootschap.



Françoise ROELS is bestuurder sinds 22 oktober 2024 ingevolge haar coöptatie om het mandaat van de heer André BOSMANS voort te zetten. Haar benoeming werd goedgekeurd door de jaarlijkse Algemene Vergadering van 21 mei 2025. Haar mandaat zal aflopen op de Gewone Algemene Vergadering in 2029.

Mevrouw Roels is licentiaat in de rechten en filosofie (Universiteit Gent) en in de fiscaliteit. Ze begon haar carrière bij Loyens en bekleedde vervolgens sleutelfuncties bij Euroclear/JP Morgan en de Belgacom Groep. Ze vervoegde het Executief Comité van Cofinimmo in 2004 als Chief Corporate Affairs Officer & Secretary General, waar ze toezicht hield op de departementen Governance, Legal, Compliance & Risk, Tax, Information Management, ESG en Human Resources tot in 2025. Mevrouw Roels is Voorzitter van de raad van bestuur van Bpost. Ze is tevens onafhankelijk bestuurder bij Beobank en bij Proximus Media House. Ze is ook medeoprichter van Woman on Board en bestuurder van Guberna en de Stichting Les Petits Riens.



Sophie LAMBRIGHS is bestuurder sinds 17 mei 2023. Haar mandaat loopt af na de Gewone Algemene Vergadering die in 2027 zal worden gehouden. Mevrouw Sophie LAMBRIGHS is burgerlijk ingenieur bouwkunde en behaalde een master aan de Solvay Business School. Ze heeft meer dan 30 jaar ervaring in de bouw en vastgoedsector bij diverse bedrijven zoals Ergon, Bgroup, Spie, AXA, Immobil en Home Invest Belgium. Op heden is ze COO van de Belgische vestiging van vastgoedontwikkelaar Eaglestone. Ze is tevens Voorzitter van de Cercle Belge des Femmes de l'Immobilier (CBFI) en van 'La Maison Familiale – Service d'accueil' in Eigenbrakel.



Marianne WAGNER is bestuurder van Inclusio sinds 20 mei 2020. Haar mandaat is met vier jaar verlengd en loopt af na afloop van de Gewone Algemene Vergadering van 2028.

Als oprichtster en CEO van MpoWer You heeft ze bewezen ervaring in leidinggevende functies, met name bij Crédit Agricole Asset Management en de Mimi Ullens Stichting. Op heden is ze zelfstandig adviseur op het gebied van filantropie, trainer en Executive Coach, en begeleidt ze leidinggevend en organisaties bij het versterken van hun leiderschap, hun verantwoordelijkheid en hun duurzame impact.



Bart DE ZUTTER is bestuurder sinds 29 oktober 2020. Zijn mandaat verstrijkt aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering die in 2028 zal worden gehouden. De heer DE ZUTTER behaalde een Master in de Rechten en een bijkomende Master in Milieurecht aan de Universiteit Gent, alsook een Executive Master in Real Estate Management (MRE) aan de Universiteit Antwerpen (AMS). Hij begon zijn carrière als advocaat gedurende 5 jaar, vooraleer hij de Decathlon Belgium groep vervoegde als Legal Counsel. In 2015 trad hij in dienst bij de groep ReVive, waar hij momenteel Chief Legal Officer en lid van het Directiecomité is, alsook Compliance Officer en Legal Officer van Revive Fund Management.



Adeline SIMONT is bestuurder sinds 20 december 2018. Haar tweede mandaat is ingegaan tijdens de Algemene Vergadering van 17 mei 2023 en loopt af na afloop van de gewone Algemene Vergadering die in 2026 zal plaatsvinden.

Mevrouw SIMONT is handelingenieur (Vrije Universiteit Brussel - Solvay Business School). Zij is sinds april 2004 gedelegeerd bestuurder van Degroof Petercam Corporate Finance en is bestuurder van verschillende vastgoedvennootschappen die door Bank Degroof Petercam zijn opgericht of worden beheerd: Atlantic Certificates, Picardie Invest, Belgian Land en verschillende van haar dochterondernemingen, Collines de Wavre, Stockel Résidence Certificates en Stockel Residence Investment. Ze is stichtend lid en bestuurder van de Cercle Belge des Femmes de l'Immobilier (CBFI) en onafhankelijk bestuurder van de groep Martin's Hotels.



Christophe DEMAIN is bestuurder sinds 20 mei 2015. Zijn derde mandaat is ingegaan tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 18 mei 2022 voor een periode van 4 jaar, en verstrijkt aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering die in 2026 zal worden gehouden.

De heer DEMAIN heeft een diploma toegepaste economische wetenschappen van het IAG. Hij bekleedt verschillende verantwoordelijke functies, waaronder Chief Investment Officer bij Belfius Insurance. De heer DEMAIN is afgevaardigd bestuurder van Capline sinds december 2025.



Nicolas VINCENT is bestuurder sinds 17 mei 2023. Hij is benoemd voor een termijn van vier jaar, die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering die in 2027 zal worden gehouden. De heer VINCENT is licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen aan de IAG en behaalde een master in vastgoed aan de Solvay Business School. Hij bekleedde verschillende verantwoordelijke functies, met name bij GVA, Cushman & Wakefield en Home Invest Belgium. Hij is medeoprichter en bestuurder van de vennootschap BuyerSide, een vennootschap die particuliere investeerders adviseert bij hun vastgoedinvesteringen. Hij is eveneens aandeelhouder en oprichter van de vastgoedbeheersvennootschap OwnerSide.



Paul SCHOOLS is bestuurder sinds 15 mei 2024. Hij werd benoemd voor een termijn van 3 jaar die eindigt na afloop van de Gewone Algemene Vergadering in 2027. De heer SCHOOLS behaalde een diploma politieke wetenschappen (ULB), een masterdiploma finance (ICHEC) en een MBA (Quantic School of Business and Technology). Hij werkte bijna 20 jaar voor Credibe (voorheen Office Central de Crédit Hypothécaire) en is momenteel belast met het dagelijks beheer van SFPIM Real Estate.



Véronique TAI is bestuurder sinds 17 mei 2023. Zij vertegenwoordigde SFPIM Real Estate en nam ontslag op 25 maart 2024. De Gewone Algemene Vergadering van 15 mei 2024 benoemde haar tot niet-onafhankelijke bestuurder. Haar mandaat loopt af na afloop van de Gewone Algemene Vergadering in 2028. Ze behaalde een Master in de rechten, een Master in fiscaal recht en een Master in Europees recht. Mevrouw TAI was bestuurder van Dexia Crédit Local tot mei 2024. Ze is lid van de directieraad van de Dienst Voorafgaande Beslissingen in Fiscaliteit bij de FOD Financiën en docent fiscaal recht aan de ULB.

De gemiddelde duur van het mandaat van de huidige bestuurders bedraagt 52 maanden. De heer Christophe DEMAIN, vertegenwoordiger van Belfius Insurance, zetelt al 127 maanden (10,6 jaar) in de raad van bestuur en is de bestuurder met de langste staat van dienst.

Mevrouw Françoise ROELS is de meest recent benoemde bestuurder (oktober 2024).

Zoeken naar kandidaat-bestuurders met het juiste profiel

Op basis van de vaardigheden waarin Inclusio zich wil versterken, identificeert het CBB kandidaten die over de vereiste competenties beschikken. Ze worden dan benaderd en de Voorzitter van de raad van bestuur ontmoet hen om na te gaan of ze gemotiveerd zijn. Het CBB selecteert vervolgens de meest geschikte kandidaten en hun cv wordt voorgelegd aan de raad van bestuur, die dan de lijst opstelt met de kandidaten waarvan de benoeming eerst moet goedgekeurd worden door de FSMA en die vervolgens worden voorgedragen op de volgende Algemene Vergadering.

Evaluatie van de raad van bestuur

De Voorzitter van de raad van bestuur evalueert regelmatig en minstens om de drie jaar de werking van de raad van bestuur. Deze evaluatie gebeurt in de vorm van een vragenlijst gericht aan alle bestuurders die op die manier de mogelijkheid hebben om hun individuele opmerkingen mee te delen.

Inclusio zal in 2026 overgaan tot de evaluatie van haar raad van bestuur door een externe consultant die gespecialiseerd is in deze materie.

Comités

De raad van bestuur heeft drie Comités opgericht overeenkomstig artikel 7:98 van het WVV:

- Audit- en risicocomité (ARC);
- Het Comité voor benoemingen en bezoldigingen (CBB);
- Investeringscomité (IC).

De bevoegdheden en de werking van de Comités worden bepaald door het WVV en het Charter.

De samenstelling van de verschillende Comités is hieronder weergegeven. Alle leden van de Comités zijn bestuurders, met uitzondering van de heer Xavier MERTENS, lid van het investeringscomité.

Audit- en risicocomité (ARC)

Het audit- en risicocomité van Inclusio bestaat uit 3 leden: mevrouw Adeline SIMONT (Voorzitter van het Comité), mevrouw Françoise ROELS en mevrouw Véronique TAI. Het Comité heeft als opdracht de raad van bestuur en de effectieve leiding bij te staan in het verzekeren van de juistheid en getrouwheid van de statutaire jaarrekening en de geconsolideerde rekening, alsook de kwaliteit van de interne en externe controle en van de informatie die aan de aandeelhouders en de markt wordt verstrekt.

Het audit- en risicocomité vergadert minstens 4 maal per jaar bij de afsluiting van elk kwartaal en brengt vervolgens verslag uit aan de raad van bestuur.

De opdrachten van het audit- en risicocomité zijn met name:

- toezicht houden op de financiële en niet-financiële verslaggevingsprocedure;
- toezicht houden op de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle, interne audit en risicobeheer;

- toezicht houden op de wettelijke controle van de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, alsook de follow-up van de vragen en aanbevelingen van de commissaris;
- de beoordeling en opvolging van de onafhankelijkheid van de commissaris, in het bijzonder met betrekking tot het verlenen van bijkomende diensten aan Inclusio.

Het Comité formuleert adviezen en aanbevelingen op deze gebieden aan de raad van bestuur en aan de effectieve leiding.

Comité voor benoemingen en bezoldigingen (CBB)

Het CBB bestaat uit 3 leden: De heer Bart DE ZUTTER (Voorzitter van het Comité), mevrouw Françoise ROELS, en mevrouw Marianne WAGNER. De meerderheid van de leden van het CBB zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 § 1 van het WVV en artikel 3.5 van de Code 2020.

Het CBB komt minstens tweemaal per jaar bijeen of telkens wanneer zij dit nodig acht voor de vervulling van haar taken.

De opdracht van het CBB bestaat erin de raad van bestuur bij te staan bij het opstellen van profielen, benoemings- en herbenoemingsprocedures en periodieke evaluatieprocedures voor de leden van de raad van bestuur en de effectieve leiding.

Wat de bezoldiging betreft, doet het CBB voorstellen aan de raad van bestuur over het bezoldigingsbeleid voor bestuurders en de effectieve leiders. Dit houdt ook in dat voorstellen worden gedaan over de vaststelling en evaluatie van prestatiedoelstellingen in verband met de variabele remuneratie van de effectieve leiders.

Investeringscomité (IC)

Het investeringscomité bestaat uit 5 leden: Mevrouw Françoise ROELS (Voorzitter IC), de heer Paul SCHOULS, de heer Nicolas VINCENT, de heer Bart DE ZUTTER en de heer Xavier MERTENS. Het investeringscomité is belast met de analyse, de selectie en de opvolging van de investerings-, renovatie- en ontwikkelingsdossiers voor eigen rekening van Inclusio. Zijn rol is louter adviserend.



Xavier MERTENS is het enige lid van een Comité dat geen bestuurder is.

Hij is jurist van opleiding. Hij vulde zijn licentiaat rechten aan de KUL aan met een MBA aan de universiteit van Lancaster en een Advanced Management Programme aan het INSEAD. Xavier MERTENS beschikt over een ruime ervaring in de vastgoedsector, voornamelijk bij AG Real Estate, waar hij verantwoordelijk was voor het departement "Retail & Housing" en bij Home Invest Belgium, de eerste Belgische residentiële GVV. Xavier MERTENS trad in 2002 bij Home Invest Belgium in dienst als CEO, een functie die hij tot 2014 uitoefende. Alvorens hij Inclusio vervoegde, was hij een jaar lang CEO van XIOR Student Housing, sindsdien een Belgische GVV die investeert in studentenwoningen. Xavier MERTENS was CEO van Inclusio van 2015 tot 2020.

EFFECTIEVE LEIDING

Verantwoordelijkheden

De effectieve leiding van Inclusio voert de door de raad van bestuur uitgestippelde strategie uit en rapporteert aan de raad van bestuur. De effectieve leiders zijn verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur van Inclusio en de uitvoering van het beleid dat door de raad van bestuur is vastgesteld, onder leiding van de CEO. Zij houden elkaar op de hoogte van de uitvoering van hun taken.

De effectieve leiders van Inclusio worden benoemd door de raad van bestuur, op voorstel van het Comité voor benoemingen en bezoldigingen. Zij worden voor onbepaalde tijd benoemd.

Samenstelling

De effectieve leiding van Inclusio bestaat uit drie personen op 31 december 2025:

Naam	Functie
Lionel VAN RILLAER	Chief Executive Officer ("CEO")
Jean-Luc COLSON	Chief Financial Officer ("CFO")
Benoît DESUTTER	Chief Investment Officer ("CIO")

De leden van de effectieve leiding zijn natuurlijke personen.

Ervaring en andere bestuursmandaten van de effectieve leiders



Lionel VAN RILLAER (Chief Executive Officer)

De heer VAN RILLAER is burgerlijk bouwkundig ingenieur (UCL) en houder van een Master of Science in Hydraulic Engineering (Newcastle upon Tyne). Hij begon zijn internationale carrière in burgerlijke bouwkunde bij Besix (India), Dredging International (Nigeria), TPF-SEGES (Vietnam) en Jan De Nul (Mauritius, VS, Panama). Daarna was hij Chief Operating Officer van de afdeling publiek-private samenwerkingen van de CFE-groep, alvorens hij in 2016 aan de slag ging bij Inclusio, waar hij eerst de functie vervulde van Chief Development Officer (van 2016 tot 2020) en vervolgens Chief Operating Officer (van 2020 tot juli 2023). Sinds 1 augustus 2023 bekleedt hij de functie van Chief Executive Officer.

De heer VAN RILLAER is bestuurder van verschillende dochtervennootschappen en deelnemingen van Inclusio. Hij is tevens Voorzitter van de raad van bestuur van de Coöperatieve Vennootschap Allons en Vent.

Voornaamste expertisegebieden/ervaring: burgerlijke bouwkunde, bouw, vastgoed, DBFM-projecten, publiek-private samenwerkingen, beheer van vastgoedportefeuilles, teambeheer.



Jean-Luc COLSON (Chief Financial Officer)

De heer COLSON heeft een diploma in de boekhouding (HEMES SAINTE MARIE). Hij bekleedde verschillende financiële functies bij AXA Belgium, ING Real Estate en Home Invest Belgium. Hij is bestuurder in verschillende dochtervennootschappen en deelnemingen van Inclusio.

In 2019 trad hij in dienst bij Inclusio.

Voornaamste expertisegebieden/ervaring: financiële leiding van een GVV, financiën, boekhouding, rapportering, controle, verzekeringen.



Benoît DESUTTER (Chief Investment Officer)

De heer DESUTTER behaalde een diploma handelswetenschappen aan de ICHEC Brussels Management School en een BIV-accreditatie. Hij begon zijn professionele carrière in 2008 als consultant bij het adviesbureau Deloitte. Daar begon hij zijn vastgoedcarrière door in 2011 aan de slag te gaan bij de afdeling Real Estate. Daarna bekleedde hij de functie van Development Manager bij Cofinimmo, voordat hij in 2018 bij Inclusio kwam, waar hij aanvankelijk de functie van Acquisition Manager bekleedde (van 2018 tot 2024). Sinds 1 april 2024 is hij Chief Investment Officer.



SECRETARIS-GENERAAL

De raad van bestuur heeft op 21 oktober 2025 mevrouw Eglantine EECKHOUT benoemd tot Secretaris-Generaal van Inclusio.

Zij behaalde een Master in Handelswetenschappen (ICHEC). Ze begon haar carrière in 2005 bij ING Belgium, waar ze verschillende functies bekleedde op het gebied van projectmanagement en financiële analyse. Daarna was ze verantwoordelijk voor Marketing & MVO bij BNP Paribas Cardif. Voordat ze in februari 2024 bij Inclusio in dienst trad, adviseerde ze talrijke organisaties over hun ESG-strategie, onder meer bij The Shift en KPMG.

OPERATIONEEL TEAM

Op de afsluitingsdatum 31 december 2025 beschikte Inclusio over een operationeel team van 12 personen (6 vrouwen en 6 mannen):

- 1 administratief assistent
- 2 boekhouders (waarvan 1 boekhouder die met pensioen gaat in 2026)
- 1 acquisition manager
- 1 sustainability manager en Secretaris-Generaal
- 3 projectmanagers
- 4 property managers

DIVERSITEITSBELEID

Diversiteit in al haar facetten (cultuur, geslacht, leeftijd, taal, beroepservaring enz.), gelijke kansen en respect voor de mensenrechten maken integraal deel uit van de bedrijfscultuur van Inclusio.

Bij de samenstelling en versterking van haar teams zorgt Inclusio voor geschikte, complementaire en diverse profielen om deze diversiteit optimaal te benutten en tegelijk een hoog vaardigheidsniveau te garanderen.

REMUNERATIEVERSLAG

Remuneratiebeleid

Inleiding

Het huidige remuneratiebeleid werd bepaald door de raad van bestuur op 24 februari 2025. Het is van toepassing sinds 1 januari 2025 tot het einde van het boekjaar 2028. Het werd ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 21 mei 2025 en zal indien nodig regelmatig en in ieder geval ten minste om de vier jaar worden herzien.

Remuneratiebeleid van de bestuurders

Procedure

Elke beslissing over de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders behoort tot de bevoegdheid van de Algemene Vergadering, op voorstel van de raad van bestuur, die zelf aanbevelingen ontvangt van het CBB. Ten minste om de vier jaar maakt het CBB een vergelijking met de bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders van andere beursgenoteerde Belgische ondernemingen van vergelijkbare omvang.

Het doel is ervoor te zorgen dat de bezoldiging te allen tijde adequaat en marktconform blijft, rekening houdend met de omvang van Inclusio, haar financiële situatie, haar positie in de Belgische economische omgeving en het niveau van de verantwoordelijkheden die de bestuurders op zich nemen. Elke voorgestelde wijziging in de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders ingevolge deze vergelijkende oefening wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering.

Beleid

De bezoldiging bestaat uit een vaste jaarlijkse vergoeding en zitpenningen voor de vergaderingen van de raad van bestuur en de Comités die de leden bijwonen als lid of Voorzitter:

- een jaarlijkse basisvergoeding van 5.000 € voor lidmaatschap van de raad van bestuur en 10.000 € voor de Voorzitter van de raad van bestuur. Deze remuneratie wordt pro rata temporis toegekend aan bestuurders vanaf de datum van hun benoeming of ontslag tijdens het betreffende boekjaar;
- zitpenningen van 1.000 € per deelname aan vergaderingen van de raad van bestuur of een

Comité en 2.000 € per deelname voor de Voorzitter van de raad van bestuur of een Comité.

Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen variabele prestatiegebonden vergoeding, aandelenopties, spaar- en pensioenplannen of voordelen in natura.

Contractuele relatie

Er is geen contract tussen Inclusio en de niet-uitvoerende bestuurders, die hun mandaat onafhankelijk uitoefenen. Overeenkomstig de statuten van Inclusio kunnen zij te allen tijde, met onmiddellijke ingang en zonder opgave van redenen, door de Algemene Vergadering worden ontslagen.

Remuneratiebeleid van de effectieve leiders

Procedure

De bezoldiging van de effectieve leiders wordt door de raad van bestuur vastgesteld op basis van aanbevelingen van het CBB. Elk jaar analyseert de raad het remuneratiebeleid dat van toepassing is op de effectieve leiders en gaat hij na of een aanpassing nodig is om hen aan te trekken, te behouden en te motiveren, op een redelijke manier rekening houdend met de inzet en de omvang van Inclusio.

Deze bezoldiging wordt geanalyseerd, zowel op globaal niveau als wat betreft de uitsplitsing van de verschillende bestanddelen ervan en de voorwaarden waaronder zij werd verkregen. Deze analyse gaat, in voorkomend geval, vergezeld van een vergelijking met het remuneratiebeleid dat van toepassing is op de effectieve leiders van andere beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde vastgoedvennootschappen, alsook van andere niet-vastgoedvennootschappen van vergelijkbare omvang en reikwijdte. De bevindingen en conclusies van de benchmarking worden, in voorkomend geval, gerapporteerd in het Remuneratieverslag van het jaarverslag.

Het CBB ziet er ook op toe dat het proces voor het bepalen van de doelstellingen die het niveau van de variabele vergoeding bepalen, in overeenstemming blijft met de ambitieuze strategie en de risicobereidheid van de onderneming. Zij legt de resultaten van haar analyse en eventuele gemotiveerde aanbevelingen ter beslissing voor aan de raad van bestuur.

De aldus aan de effectieve leiders toegekende bezoldiging omvat al hun diensten aan Inclusio of aan haar dochtervennootschappen.

Beleid

Het bezoldigingspakket van de effectieve leiders bestaat uit de volgende elementen:

1. De basisvergoeding

De vaste vergoeding van de effectieve leiders wordt bepaald op basis van hun individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden. Er is dus geen afstemming tussen de vaste vergoeding van de leden van de effectieve leiding. Deze is gebaseerd op de dienstverleningsovereenkomsten of de arbeidsovereenkomst en wordt toegekend los van prestatiecriteria.

2. De variabele vergoeding

De criteria voor de variabele vergoeding van de effectieve leiders stemmen overeen met de kwalitatieve prestaties in delijn van de verwachtingen, in termen van resultaten, professionalisme en motivatie, en worden door de raad van bestuur op aanbeveling van het CBB vastgesteld bij de bepaling van het jaarlijkse budget. Zij bestaan uit een combinatie van collectieve en individuele financiële en kwalitatieve doelstellingen waaraan een weging wordt toegekend. De raad van bestuur legt criteria vast die de voorkeur geven aan doelstellingen die een positieve invloed hebben op Inclusio, zowel op korte termijn (Short Term Incentive, STI) als op lange termijn (Long Term Incentive, LTI), en die in lijn zijn met de strategie van de onderneming.

De raad van bestuur stelt een maximumpercentage van de variabele vergoeding vast dat alleen kan worden toegekend voor prestaties die verder gaan dan het bereiken van de doelstellingen. Dit percentage bedraagt 50% (30% STI + 20% LTI) van de jaarlijkse vaste vergoeding voor de CEO en 35% (20% STI + 15% LTI) voor de andere leden van de effectieve leiding.

Zowel voor de variabele vergoeding op korte (STI) als op lange termijn (LTI) wordt de mate van verwezenlijking van de kritieke prestatie-indicatoren geverifieerd aan de hand van boekhoudkundige en financiële gegevens, die door het audit- en risicocomité worden geanalyseerd.

Het CBB berekent een cijfer voor de mogelijke variabele vergoeding, afhankelijk van de mate waarin de doelstellingen zijn bereikt. Deze becijferde berekening dient als indicatie voor de definitieve vaststelling van de variabele vergoeding. Deze zal

ook rekening houden met de specifieke situatie van Inclusio en de markt in het algemeen.

De verwezenlijking van de doelstellingen voor de vaststelling van de variabele vergoeding op lange termijn wordt beoordeeld in een meerjarenperspectief.

Het CBB doet een voorstel voor variabele vergoeding aan de raad van bestuur, die op zijn beurt de prestaties van de effectieve leiders beoordeelt en het uiteindelijke bedrag van de toe te kennen variabele vergoeding bepaalt.

De toekenning van de variabele vergoeding gebeurt in overeenstemming met de bepalingen in artikel 7:91 van het WVV.

Indien de variabele vergoeding is toegekend of uitbetaald op basis van onjuiste financiële gegevens, kan Inclusio de uitbetaling van de variabele vergoeding in kwestie geheel of gedeeltelijk uitstellen, afhankelijk van de ten onrechte toegekende bedragen.

De **variabele vergoeding op korte termijn (STI)** is bedoeld om de collectieve en individuele bijdrage van de effectieve leiders te belonen.

Het bedrag ervan wordt bepaald op basis van de effectieve verwezenlijking van financiële en kwalitatieve doelstellingen en niet-financiële doelstellingen op korte termijn, die jaarlijks door de raad van bestuur op aanbeveling van het CBB worden vastgesteld en geëvalueerd.

De financiële doelstellingen omvatten in het algemeen, maar zijn niet beperkt tot, de groei en/of rotatie van de portefeuille, de beheersing van de operationele marge vóór algemene kosten, het niveau van de uitkeerbare winst per aandeel, en de financieringsbronnen en -kosten. De niet-financiële en individuele criteria kunnen van jaar tot jaar variëren, in functie van de prioriteiten bepaald door de raad van bestuur, en hebben betrekking op de strategische visie van de effectieve leiders of op gebieden van leiderschap en initiatieven op het gebied van ESG, human resources of communicatie.

Deze doelstellingen worden vastgesteld aan de hand van criteria die worden gewogen volgens hun belang en die door de raad van bestuur op voorstel van het CBB worden vastgesteld. Het bepalen

van de doelstellingen moet ervoor zorgen dat de doelstellingen in overeenstemming zijn met de strategie van de Vennootschap. De bepaling van de mate waarin de doelstellingen zijn bereikt, gebeurt onder toezicht van het audit- en risicocomité.

Het percentage van de variabele vergoeding op korte termijn (STI) kan variëren van 0 tot 30% van de jaarlijkse vaste vergoeding, met een objectief van 20%, voor de CEO en van 0 tot 20% met een doelstelling van 15% voor de andere leden van de effectieve leiding.

De **variabele vergoeding op lange termijn (LTI)** is bedoeld om de belangen van de effectieve leiders op één lijn te brengen met die van de aandeelhouders. Het LTI-plan zet leidinggevend en aan tot een langetermijnvisie en probeert ook de kans te vergroten dat de effectieve leiding in dienst blijft.

Voor de variabele vergoeding op lange termijn houden de criteria meer bepaald rekening met, zonder zich hiertoe te beperken, de CAPEX van de geconsolideerde portefeuille, het resultaat per aandeel vanuit een meerjarenperspectief, de beurskoers evenals een ESG-criterium.

Het LTI-plan en de modaliteiten werden door het CBB gewijzigd en vastgesteld in februari 2023. Er werd overeengekomen om de voordelen van het LTI-plan uit te breiden naar de voltallige effectieve leiding en te voorzien dat de toegekende bonus op de vervaldag zal worden uitbetaald in Inclusio-aandelen met een periode van 2 jaar om deze aan te houden.

Er werd gekozen voor het principe dat de bonus toegekend in het kader van de LTI zal bestaan uit een bedrag gaande van 0 tot 20% van de jaarlijkse vaste vergoeding voor de CEO met een doelstelling van 15%, en een bedrag gaande van 0 tot 15% van de jaarlijkse vaste vergoeding voor de rest van de effectieve leiding, met een doelstelling van 10%.

3. Spaar- en pensioenplan

Het doel van het spaar- en pensioenplan is de kloof tussen de middelen waarover de begunstigden vóór hun pensioen beschikken en die waarover zij daarna zullen beschikken, zo klein mogelijk te maken. De aanvullende pensioenen worden uitsluitend gefinancierd door bijdragen van de Vennootschap. Bovendien heeft de effectieve leiding toegang tot een verzekeringspolis "Individuele Pensioentoezegging", die alleen bedoeld is om een uitkering bij leven of overlijden uit te keren.

4. Contractuele voorwaarden van de effectieve leiders

Om hen met het dagelijks bestuur te belasten, heeft Inclusio met de CEO, de CFO en de CIO een dienstverleningsovereenkomst voor onbepaalde duur gesloten. Zij hebben het statuut van zelfstandigen en voeren hun taken uit zonder enige ondergeschiktheid, in volledige autonomie en onafhankelijkheid. Zij laten zich bij de uitvoering van hun taken evenwel leiden door de richtlijnen en strategische beslissingen van de raad van bestuur.

Het contract dat in 2018 werd afgesloten voor de CFO is conform het WVV. Daarin is namelijk bepaald dat de overeenkomst kan worden opgezegd mits een opzeggingstermijn van zes maanden in acht wordt genomen in geval van opzegging door de Vennootschap (vermeerderd met een maand per dienstjaar zonder meer te kunnen bedragen dan 12 maanden in totaal) en van drie maanden in geval van opzegging door de CFO, of mits een gelijkwaardige vergoeding wordt betaald, berekend op basis van de emolumenten die gelden op het ogenblik dat de overeenkomst wordt opgezegd.

Het contract dat in 2023 werd afgesloten voor de CEO is conform het WVV. Daarin is namelijk bepaald dat de overeenkomst kan worden opgezegd mits een opzeggingstermijn van zes maanden in acht wordt genomen in geval van opzegging door Inclusio (vermeerderd met een maand per dienstjaar zonder meer te kunnen bedragen dan 12 maanden in totaal) en van drie maanden in geval van opzegging door de CEO, of mits een gelijkwaardige vergoeding wordt betaald, berekend op basis van de emolumenten die gelden op het ogenblik dat de overeenkomst wordt opgezegd.

Het contract dat in 2024 werd afgesloten voor de CIO is conform het WVV. Deze bepaalt dat het contract kan worden beëindigd met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden in geval van beëindiging door de Vennootschap (vermeerderd met een maand voor elk jaar van geleverde diensten, zonder een totaal van 12 maanden te overschrijden) en van drie maanden in geval van beëindiging door de CIO, of betaling van een gelijkwaardige vergoeding berekend op basis van de emolumenten die gelden op het ogenblik dat de overeenkomst wordt opgezegd.

5. Remuneratiebeleid voor de volgende vier boekjaren

De raad van bestuur heeft niet de intentie om het remuneratiebeleid op belangrijke punten te wijzigen tijdens de volgende drie boekjaren. Dit remuneratiebeleid is van toepassing sinds 1 januari 2025 en zal van kracht blijven tot 31 december

2028. Het remuneratiebeleid zal evenwel bij elke belangrijke wijziging en in ieder geval ten minste om de vier jaar via afzonderlijke stemming ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering worden voorgelegd.

Remuneratieverslag

Inleiding

Dit remuneratieverslag is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Code 2020 en artikel 3:6 § 3, tweede lid van het WVV.

Het remuneratieverslag geeft een volledig overzicht van de vergoedingen, met inbegrip van alle

voordelen, ongeacht hun vorm, die in de loop van het boekjaar 2025 aan elk van de bestuurders en effectieve leiders werden toegekend of verschuldigd waren.

Totale remuneratie

Vergoeding van de bestuurders en leden van de Comités

De bestuurders worden vergoed op basis van het hierboven uiteengezette remuneratiebeleid. De

vergoeding bestaat uit een vast jaarlijks bedrag en zitpenningen.

Tabel met aanwezigheden van de bestuurders in 2025

Naam, Functie	RvB	IC	ARC	CBB
Françoises ROELS Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van de raad van bestuur, Lid van het ARC en IC, Voorzitter van het IC	8/8	5/5	4/4	5/5
Adeline SIMONT Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter ARC	7/8	NA	4/4	NA
Marianne WAGNER Niet-uitvoerend bestuurder - Lid CBB	8/8	NA	NA	5/5
Christophe DEMAIN Niet-uitvoerend bestuurder	7/8	NA	NA	NA
Véronique TAI Niet-uitvoerend bestuurder - Lid IC	7/8	NA	4/4	NA
Paul SCHOULS Niet-uitvoerend bestuurder - Lid IC	7/8	5/5	NA	NA
Sophie LAMBRIGHS Niet-uitvoerend bestuurder	8/8	NA	NA	NA
Nicolas VINCENT Niet-uitvoerend bestuurder - Lid IC	8/8	5/5	NA	NA
Bart DE ZUTTER Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter CBB	8/8	4/5	NA	5/5
Xavier MERTENS Lid IC	NA	4/5	NA	NA

Tabel van het aantal aandelen in bezit op 31 december 2025

Naam	Aantal aandelen op 31/12/2025
Sophie LAMBRIGHS	416 aandelen
Nicolas VINCENT	2.227 aandelen

Tabel van de totale remuneratie voor het boekjaar 2025

Naam	Jaarlijkse vaste remuneratie	Zitpenningen	Totale remuneratie
Françoise ROELS	10.000 €	35.000 €	45.000 €
Adeline SIMONT	5.000 €	15.000 €	20.000 €
Marianne WAGNER	5.000 €	13.000 €	18.000 €
Christophe DEMAIN	5.000 €	7.000 €	12.000 €
Véronique TAI	5.000 €	11.000 €	16.000 €
Paul SCHOULS	5.000 €	12.000 €	17.000 €
Sophie LAMBRIGHS	5.000 €	8.000 €	13.000 €
Nicolas VINCENT	5.000 €	13.000 €	18.000 €
Bart DE ZUTTER	5.000 €	22.000 €	27.000 €
Xavier MERTENS		4.000 €	4.000 €
TOTAAL	50.000 €	140.000 €	190.000 €

Overeenkomstig het remuneratiebeleid ontvangen de niet-uitvoerende bestuurders alleen een vaste vergoeding. Zij ontvangen geen

variabele vergoeding, uitzonderlijke elementen of pensioentoezeggingen.

Jaarlijkse variatie in de totale vergoeding

Naam	Totale remuneratie 2025	Totale remuneratie 2024	Variatie 2025 vs 2024
Françoise ROELS	45.000 €	11.918 €	+278%
Adeline SIMONT	20.000 €	21.000 €	-5%
Marianne WAGNER	18.000 €	21.250 €	-15%
Christophe DEMAIN	12.000 €	13.000 €	-8%
Véronique TAI	16.000 €	12.000 €	+33%
Paul SCHOULS	17.000 €	14.836 €	+15%
Sophie LAMBRIGHS	13.000 €	12.000 €	+8%
Nicolas VINCENT	18.000 €	18.000 €	0%
Bart DE ZUTTER	27.000 €	22.250 €	+21%
Xavier MERTENS	4.000 €	4.000 €	0%
André BOSMANS	NA	45.555 €	NA
TOTAAL	190.000 €	198.809 €	-4%

Overeenkomstig de vertegenwoordigingsregels van hun respectieve instellingen zijn de aan de heer Paul Schouls en de heer Christophe Demain verschuldigde vergoedingen niet persoonlijk

ontvangen. Deze zijn volledig doorgestort naar de entiteiten die zij vertegenwoordigen, namelijk de SFPIRE en Belfius Insurance.

Vergoeding van de effectieve leiders

De effectieve leiders werden vergoed overeenkomstig het remuneratiebeleid.

Ter informatie: de verhouding tussen de totale vergoeding van de CEO voor 2025 en de werknemers

met de laagste vergoeding, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, bedraagt 4,3, rekening houdend met alle voordelen en patronale bijdragen.

Tabel van de totale remuneratie

Naam	Functie	Basis-vaste remuneratie	Kortetermijn variabele remuneratie (*)	Langetermijn variabele remuneratie (**)	IPT	Totale remuneratie
Lionel VAN RILLAER	CEO	242.017 €	64.500 €	0 €	33.615 €	340.132 €
Jean-Luc COLSON	CFO	211.647 €	38.200 €	0 €	26.489 €	276.336 €
Benoît DESUTTER	CIO	147.057 €	27.100 €	0 €	17.938 €	192.096 €

(*) Bedrag betaald in 2025 op basis van de objectieven voor 2024.

(**) Variabele langetermijnbeloning wordt voor het eerst betaald aan de CEO en CFO in 2026, op basis van de objectieven voor de periode 2023-2024-2025, en voor het eerst aan de CIO in 2027, op basis van de objectieven voor de periode 2024-2025-2026.

Prestaties 2025

De vaste vergoeding van de effectieve leiders wordt bepaald op basis van vergelijkingen met de vaste vergoeding op de markt voor een vergelijkbare functie in een vennootschap van vergelijkbare omvang.

Deze vergoeding wordt onafhankelijk van de resultaten toegekend.

Voor het boekjaar 2024 (bonus toegekend in 2025) is de variabele remuneratie van de CEO vastgesteld op basis van de volgende doelstellingen: algemene kosten, uitkeerbaar resultaat, beurskoers, nieuw verworven projecten, strategisch groeiplan, aansturing van de teams Project Management en Property Management, communicatie en relaties met beleggers, organisatie en administratie van de vergaderingen van de raad van bestuur en het Investeringscomité, ESG-criteria.

Voor de CFO waren de doelstellingen voor 2024 (bonus toegekend in 2025) de volgende: algemene kosten, uitkeerbaar resultaat, beurskoers, verworven nieuwe projecten, strategisch groeiplan, beheer van de personeelsadministratie, kasbeheer, financiële rapportering, organisatie van de vergaderingen van het Audit- en Risicobeheercomité, interne audit, ESG-criteria.

Voor de CIO waren de doelstellingen voor 2024 (bonus toegekend in 2025) als volgt: algemene kosten, uitkeerbaar resultaat, beurskoers, verworven nieuwe projecten, strategisch groeiplan, beheer van het acquisitieteam, prospectie van nieuwe projecten, onderhandeling over nieuwe projecten, verwerving van nieuwe projecten.

Na analyse van de boekhoudkundige en financiële gegevens die werden gebruikt om de mate van verwezenlijking van deze doelstellingen te verifiëren, beoordeelde het CBB de verwezenlijking van de doelstellingen door de effectieve leiders. In zijn zitting van 24 februari 2025 en op aanbeveling van het CBB heeft de raad van bestuur de bedragen bepaald van de variabele vergoeding die aan de CEO, CFO en CIO werden toegekend in 2025 (op de objectieven van het jaar 2024).

Tabel van het aantal aandelen in bezit op 31 december 2025

Naam	Aantal aandelen op 31/12/2025
Lionel VAN RILLAER	5.720
Jean-Luc COLSON	1.040
Benoît DESUTTER	1.040

Vertrekvergoedingen

De voorzieningen voor vertrekvergoedingen worden uiteengezet in het remuneratiebeleid. Tijdens het boekjaar 2025 werd aan geen enkele effectieve leider een vertrekvergoeding betaald.

uitbetaald op basis van onjuiste financiële gegevens, Inclusio de uitbetaling van de variabele vergoedingen in kwestie geheel of gedeeltelijk kan opschorten in functie van de ten onrechte toegekende bedragen. Voor het boekjaar 2025 heeft Inclusio geen gebruik moeten maken van deze rechten.

Toepassing van de terugvorderingsrechten

In overeenstemming met het remuneratiebeleid bepalen de overeenkomsten die met de effectief leidinggevenden worden gesloten dat, indien er variabele vergoedingen werden toegekend of

Afwijkingen van het remuneratiebeleid

Voor het boekjaar 2025 waren er geen afwijkingen van het remuneratiebeleid zoals goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 21 mei 2025.

Variatie op jaarbasis van de totale remuneratie

Naam	Totale remuneratie 2025	Totale remuneratie 2024	Variatie 2025 vs 2024
Lionel VAN RILLAER	340.132 €	303.757 €	+12,0%
Jean-Luc COLSON	276.336 €	264.334 €	+4,5%
Benoît DESUTTER	192.096 €	121.218 €	+58,5%*

(*) De remuneratie van de heer DESUTTER voor 2024 betrof zijn functie van CIO vanaf 1 april 2024.

PROMOTOREN

De GVV-wet voorziet in de functie van promotor van de OGVV, die de verantwoordelijkheid is van de personen die (exclusief of gezamenlijk) zeggenschap hebben over de GVV. Dit zijn gewoonlijk de initiatiefnemers van het project dat aanleiding geeft tot de erkenning als OGVV.

Imofig NV, Kois NV en Re-Vive NV (samen 'de Promotoren') zijn de promotoren van het project Inclusio.

De drie promotoren worden hierna kort beschreven:

Imofig NV: Imofig is de holding en beheertak van de vastgoedportefeuille van de Degroef Petercam groep in België. In het kader van haar maatschappelijk engagement heeft Bank Degroef Petercam in 2011 haar sociaal vastgoedinvesteringsproject gelanceerd door de oprichting, via Imofig, van de vennootschappen Degroef Social Immo en Bon Pasteur.

Kois NV: Kois is een speler die gespecialiseerd is in impactfinanciering. Kois streeft ernaar om projecten met grote sociale en milieu-impact om te zetten in concrete investeringsvoorstellen voor de publieke en private sector. Op dit gebied wordt Kois erkend als een pionier in impact investing in Europa en India.

Re-Vive NV: Re-Vive is een voorloper en marktleider in complexe stadsvernieuwingsprojecten. Het transformeert brownfields in toekomstbestendige, koolstofvrije en geconnecteerde ontwikkelingsplannen. De projecten zijn erop gericht waarde toe te voegen aan de gemeenschappen waarin Re-Vive investeert en de ecologische voetafdruk van steden en hun gebruikers te verkleinen.

De promotoren hielden zich gedurende een periode van drie jaar aan de regels van de GVV-wet inzake promotoren. Deze periode is eind 2023 afgelopen.

BELANGENCONFLICTEN

Beleid inzake belangenconflicten

Elke situatie van interferentie tussen een openbaar belang en publieke of private belangen in hoofde van een bestuurder, een lid van een Comité, een lid van de effectieve leiding of een ander personeelslid, die van die aard is dat ze de onafhankelijke, onpartijdige en objectieve uitoefening van een functie beïnvloedt of lijkt te beïnvloeden, vormt een belangenconflict.

Het Governance Charter van Inclusio beschrijft hoe Inclusio omgaat met belangenconflicten.

Op het vlak van preventie en beheer van belangenconflicten is Inclusio onderworpen aan:

- de wettelijke bepalingen ter zake, die gelden voor alle beursgenoteerde vennootschappen, zoals beschreven in de artikelen 7:96 en 7:97 van het WVV;
- specifieke regels krachtens artikel 37 van de GVV-wet;
- de aanvullende regels die in het Charter vermeld staan.

Indien een bestuurder rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat indruist tegen een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, moet deze bestuurder de andere leden van de raad van bestuur hiervan op de hoogte brengen vooraleer de raad een beslissing neemt. Zijn verklaring en de redenen die zijn belangenconflict aantonen, moeten worden opgenomen in de notulen van de raad van bestuur die hierover een besluit zal moeten nemen. Bovendien moet de commissaris geïnformeerd worden en mag de betrokken bestuurder niet deelnemen aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over de desbetreffende transacties of beslissingen, noch erover stemmen. De desbetreffende notulen worden dan opgenomen in het jaarverslag (artikel 7:96 WVV). Het voormelde artikel 7:96 WVV voorziet evenwel in enkele uitzonderlijke gevallen, met name in verband met gebruikelijke verrichtingen die plaatshebben onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

Artikel 7:97 WVV bepaalt dat wanneer een genoteerde vennootschap een verrichting met een

verbonden vennootschap overweegt (behoudens enkele uitzonderingen), een ad-hoccomité moet worden opgericht, bestaande uit drie onafhankelijke bestuurders. Dit Comité, bijgestaan door een onafhankelijke deskundige, brengt over de voorgenomen verrichting een omstandig gemotiveerd advies uit aan de raad van bestuur. De raad van bestuur mag zich slechts uitspreken na kennis te hebben genomen van dit verslag. De commissaris moet zich op zijn beurt uitspreken over de oprechtheid van de verstrekte informatie in het advies van dit Comité en het rapport van de raad van bestuur. De beslissing van het Comité, het uittreksel van de notulen van de raad van bestuur en het oordeel van de commissaris worden in het jaarverslag opgenomen.

Artikel 37 van de GVV-wet en artikel 8 van het KB-GVV verplichten de GVV's met name (onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen) om de FSMA vooraf in kennis te stellen van elke verrichting die de OGVV van plan is uit te voeren met een verbonden onderneming, een vennootschap waarmee de OGVV verbonden is door een deelneming, andere aandeelhouders van een vennootschap uit de perimeter, bestuurders of leden van de algemene directie. Inclusio moet aantonen dat zij belang heeft bij de voorgenomen transactie, dat deze strookt met haar strategie en onder normale marktomstandigheden wordt uitgevoerd. Indien de transactie betrekking heeft op een onroerend goed, moet de onafhankelijke waarderingsdeskundige de reële waarde van het onroerend goed ramen, die dan zal dienen als minimumprijs waartegen het onroerend goed kan worden overgedragen of als maximumprijs waartegen het gekocht kan worden. De OGVV moet het publiek informeren over de uitvoering van de transactie en deze informatie toelichten in haar jaarverslag.

Het Charter bevat een geheimhoudingsplicht die de bestuurders en de algemene directie moeten naleven. De bestuurders en directieleden mogen de verkregen informatie niet gebruiken voor andere doeleinden dan de uitoefening van hun mandaat. Zij moeten de vertrouwelijkheid ervan persoonlijk beschermen en mogen de informatie in geen geval verspreiden. Deze persoonlijke verplichting geldt eveneens voor de vertegenwoordigers van een rechtspersoon, bestuurder of lid van de effectieve leiding.

Indien Inclusio op het punt staat een transactie te sluiten met een bestuurder of met een vennootschap waarvan hij of zij vennoot is die niet onder de toepassing van artikel 7:96 van het WVV valt (bijvoorbeeld omdat het een gebruikelijke verrichting betreft die plaatsvindt onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden), acht Inclusio het niettemin noodzakelijk dat deze bestuurder dit aan de andere bestuurders meedeelt vóór de beraadslaging van de raad van bestuur en zich onthoudt van deelname aan de beraadslaging van de raad van bestuur over deze transactie en de stemming over dit punt.

Ten slotte zal Inclusio bij een belangenconflict waarbij de onafhankelijke waarderingsdeskundige is betrokken in het kader van een investeringstransactie, een beroep doen op een andere onafhankelijke waarderingsdeskundige om het betrokken goed te waarderen tot de eventuele opname ervan in de vastgoedportefeuille.

Gelet op de aandeelhoudersstructuur van Inclusio en de samenstelling van de raad van bestuur, kunnen de volgende belangenconflicten ontstaan:

- transactie (bv. inbreng van een pand) tussen Inclusio en een vennootschap waarmee een bestuurder van Inclusio (of een van zijn effectieve leiders) een band zou hebben;
- transactie (bijvoorbeeld aankoop of verkoop van een gebouw) tussen Inclusio en een derde die van belang kan zijn voor een andere vennootschap waarin een bestuurder een mandaat uitoefent, zonder dat dit een belangenconflict in de zin van artikel 7:96 van het WVV doet ontstaan.

In deze gevallen past Inclusio strikt de wettelijke bepalingen inzake belangenconflicten toe, evenals de regels beschreven in haar Charter.

De raad van bestuur heeft zichzelf, naast de toepasselijke wettelijke regels, de volgende preventieve regels opgelegd.

Telkens wanneer het tegen de belangen van de aandeelhouders van Inclusio indruist dat de betrokken bestuurder in kennis wordt gesteld van de voorwaarden waaronder Inclusio voornemens is een verrichting aan te gaan, worden de voorbereidende nota's hem niet toegezonden, trekt hij zich terug uit de vergadering van de raad van bestuur wanneer het punt wordt besproken, en wordt dit punt opgenomen

in aparte notulen die hem niet worden meegedeeld.

Voorts kan het gebeuren dat een aan de raad van bestuur voorgelegde verrichting (bijvoorbeeld: de verwerving van een gebouw in het kader van een veiling) van belang kan zijn voor een andere vennootschap waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. In een dergelijk geval, dat in sommige gevallen een belangenconflict kan inhouden, heeft Inclusio besloten een procedure toe te passen die grotendeels geënt is op die van artikel 7:96 van het WVV inzake belangenconflicten. De betrokken bestuurder zal de Voorzitter van de raad van bestuur en de CEO onmiddellijk op de hoogte brengen van het bestaan van een dergelijke situatie. In de mate van het mogelijke moet de CEO het bestaan van een dergelijke situatie vaststellen.

Zodra het risico is geïdentificeerd, moeten de betrokken bestuurder en de Voorzitter van de raad van bestuur of de CEO gezamenlijk nagaan of de 'Chinese walls'-procedures die zijn aangenomen binnen de entiteit waarvan de betrokken bestuurder deel uitmaakt, toelaten om zonder bezwaar onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid deel te nemen aan de vergaderingen van de raad van bestuur. Indien dergelijke procedures niet werden ingesteld of indien de betrokken bestuurder of de raad van bestuur van oordeel is dat het beter is dat de betrokken bestuurder zich van stemming onthoudt, trekt deze zich terug uit het beraadslagings- en besluitvormingsproces. De voorbereidende nota's worden hem niet toegezonden, hij trekt zich terug uit de vergadering van de raad van bestuur wanneer het punt wordt besproken, en dit punt wordt opgenomen in aparte notulen die hem niet worden meegedeeld.

Belangenconflicten tijdens het boekjaar

Tijdens het boekjaar 2025 werd de procedure voor het beheer van belangenconflicten geactiveerd voor drie dossiers.

Mevrouw Françoise ROELS heeft aangegeven dat er sprake is van een belangenconflict met betrekking tot het agendapunt betreffende een investeringsdossier met de naam "Tillens". Dit dossier is behandeld in het Investeringscomité van 19 februari 2025 en in de raad van bestuur van 24 februari 2025 en 24 maart 2025.

Mevrouw Françoise ROELS heeft aangegeven

dat zij zich in een belangenconflict bevindt met betrekking tot het agendapunt betreffende een investeringsdossier met de naam "Ligne 13 Mundo". Dit dossier is behandeld in het Investeringscomité van 7 mei 2025 en in de raad van bestuur van 12 mei 2025.

De heer Bart DE ZUTTER heeft aangegeven dat hij zich in een belangenconflict bevindt met betrekking tot het agendapunt betreffende een dossier met de naam "Dossier EKLA - vrijgave van de bankgarantie". Dit dossier werd behandeld tijdens de vergaderingen van de raad van bestuur van 24 februari 2025 en 12 mei 2025.

Overeenkomstig artikel 7:96 van het WvV hebben de betrokken personen zich teruggetrokken uit de vergaderingen van het Investeringscomité en de raad van bestuur vóór de bespreking en beraadslaging over deze punten, en heeft de secretaris afzonderlijke notulen opgesteld, die hieronder zijn weergegeven.

Afzonderlijke notulen van de vergadering van het Investeringscomité van 19 februari 2025 (Notulen IC 2025-01-B)

"Nieuwe investeringsdossiers – Ukkel – Tillens

Françoise ROELS verlaat de vergadering nadat zij heeft gemeld dat er in haar geval sprake is van een mogelijk belangenconflict.

Het vandaag voorgestelde dossier betreft de wenselijkheid om via een asset deal een rusthuis te verwerven dat gelegen is in Ukkel, in de buurt van het voormalige gemeentehuis.

Het gebouw (eigendom van Cofinimmo en verhuurd aan Armonea) werd gebouwd in 2015 en biedt een bewoonbare oppervlakte van 4.960 m² (80 ruime kamers met kitchenette).

Het gebouw zou ter beschikking worden gesteld aan Samusocial. Deze organisatie wil de bewoners van haar opvangcentrum in Koekelberg verhuizen naar een nieuwer gebouw.

Het gebouw zou zo plaats bieden aan xxx personen. Deze terbeschikkingstelling zou gebeuren in de vorm van een huurovereenkomst met een looptijd van minimaal xxx jaar en een door Inclusio op xxx EUR (xxx EUR/m²) geraamde, indexeerbare jaarhuur. Op stedenbouwkundig vlak vereist het dossier echter een akkoord over de bestemmingswijziging. Dit risico van bestemmingswijziging wordt gedragen door Samusocial.

Op basis van een aankoopprijs van xxx EUR zou de

totale investering xxx EUR bedragen, wat op basis van de voorgestelde huur een nettorendement van xxx% oplevert.

De IRR, berekend over een periode van xxx jaar en een uitstapwaarde van xxx EUR (xxx EUR/m²), zou xxx% bedragen.

Indien deze investering wordt gerealiseerd, zou het aandeel van Samusocial, in termen van activa, xxx% van de 'reële waarde daarvan vertegenwoordigen (maximum 20%) en xx% (xxx EUR) in termen van huurinkomsten.

Gezien de zeer goede staat van het gebouw, de ligging in het centrum van Ukkel en het rendement, is het Comité van mening dat Ukkel Tillens een goed dossier is en zal het dit met een gunstig advies voorleggen aan de volgende raad van bestuur."

Afzonderlijke notulen van de raad van bestuur van 24 februari 2025 (Notulen RvB 2025-01-B)

"Dossier TILLENS (Ukkel)

Françoise ROELS stelt de raad van bestuur op de hoogte van een belangenconflict van haar kant met betrekking tot dit dossier. Françoise ROELS verlaat de vergadering. Over dit dossier worden afzonderlijke notulen opgesteld.

Het vandaag voorgelegde dossier betreft de opportuniteit om via een asset deal een rusthuis te verwerven dat gelegen is in Ukkel, in de buurt van het voormalige gemeentehuis.

Het gebouw werd gebouwd in 2015 en biedt een bewoonbare oppervlakte van 4.960 m² (80 ruime kamers).

Het gebouw zou ter beschikking worden gesteld aan Samusocial, dat de bewoners van een opvangcentrum (gezinnen met kinderen) wil verhuizen naar een nieuwer gebouw.

Het gebouw zou zo plaats bieden aan xxx personen. Op stedenbouwkundig vlak vereist het dossier echter een akkoord over de bestemmingswijziging. Dit risico van bestemmingswijziging wordt gedragen door Samusocial.

De totale investering zou xxx EUR bedragen.

Indien deze investering wordt gerealiseerd, zou het aandeel van Samusocial, in termen van activa, xxx% van de reële waarde daarvan vertegenwoordigen (maximum GVV-wet = 20%) en xxx% in termen van huurinkomsten (maximum GVV-wet = 20%).

De raad van bestuur is van mening dat het gebouw goed gelegen is en een bevredigend rendement biedt. Alvorens echter een besluit te nemen over

de investering, vraagt de raad van bestuur, gezien het concentratierisico op één huurder, om een stress-scenario op te stellen om de impact op de financiële situatie van INCLUSIO te meten in geval van wanbetaling door deze huurder.

Het dossier zal opnieuw worden voorgelegd tijdens de volgende vergadering van de raad van bestuur."

Afzonderlijke notulen van de raad van bestuur van 24 februari 2025 (Notulen RvB 2025-01-C)

"Dossier EKLA – vrijgave van de bankgarantie

Bart DE ZUTTER informeert de raad van bestuur over een belangenconflict van zijn kant met betrekking tot dit dossier. De Voorzitter verzoekt Bart DE ZUTTER de vergadering te verlaten. Over dit agendapunt worden afzonderlijke notulen opgesteld.

De CEO brengt de raad van bestuur op de hoogte van het verzoek van Minie Invest (voorheen Revive Brownfield Fund I) om de bankgarantie die ten gunste van Inclusio is afgegeven in het kader van een geschil uit 2017 tussen de vastgoedontwikkelaar en het bedrijf dat belast is met de bouwwerkzaamheden aan het gebouw, vrij te geven. Hij legt de raad van bestuur de juridische evolutie van het dossier uit.

Na beraadslaging wijst de raad van bestuur het verzoek af en vraagt hij om nog even te wachten alvorens over te gaan tot het vrijgeven van de bankgarantie. De raad van bestuur zou echter bereid zijn dit standpunt te herzien indien de Revive-groep een passende alternatieve (garantie)oplossing aanbiedt."

Afzonderlijke notulen van de raad van bestuur van 24 maart 2025 (Notulen RvB 2025-02-B)

"Dossier TILLENS (Ukkel)

Françoise ROELS brengt de raad van bestuur op de hoogte van een belangenconflict van haar kant met betrekking tot dit dossier. Françoise ROELS verlaat de vergadering. Over dit dossier worden afzonderlijke notulen opgesteld.

Dit dossier was voorgelegd tijdens de vergadering van de raad van bestuur van 24 februari 2025. De raad van bestuur was van mening dat het pand goed gelegen was en een bevredigend rendement bood. Alvorens echter een besluit te nemen over de investering, vroeg de raad van bestuur, gezien het concentratierisico op één huurder, om een stress-scenario op te stellen om de impact op de

financiële situatie van Inclusio te meten in geval van wanbetaling door deze huurder.

Na kennis te hebben genomen van de stresstest en de conclusies daarvan, en gezien de kredietwaardigheid van de huurder, stemt de raad van bestuur in met het investeringsvoorstel onder de door Inclusio voorgestelde voorwaarden. Hij benadrukt echter dat, indien de investering wordt gerealiseerd, de concentratielimiet voor deze huurder zal worden bereikt."

Afzonderlijke notulen van de vergadering van het Investeringscomité van 7 mei 2025 (Notulen IC 2025-02-B)

"Nieuwe investeringsdossiers

Françoise ROELS, die heeft aangegeven dat er voor haar een potentieel belangenconflict bestaat in de twee dossiers die zullen worden voorgelegd, verlaat de vergadering.

• BRUSSEL - Tillens

Het dossier verloopt gunstig, maar de verkoper vraagt om de afronding van de transactie uit te stellen tot begin 2026, de tijd die hij nodig heeft om de overeenkomst met zijn erfpachter te beëindigen.

• BRUSSEL - Ligne 13

Het vandaag voorgestelde dossier kadert in het besluit van de raad van bestuur van Inclusio van 26 december 2024 om de verdere analyse van een partnerschap met de vennootschap Mundo Lab goed te keuren.

Het betreft de overname in de vorm van een share deal van de vennootschap "Ligne Invest SA", een SPV met het statuut van GVBF die momenteel aangehouden wordt door Cofinimmo.

De SPV bezit een gebouw dat tussen 2006 en 2007 is gebouwd en gelegen is in de buurt van het Centraal Station in Brussel. Het gebouw heeft een oppervlakte van 3.700 m². Het terrein wordt in erfpacht gehouden tot 2104 en de ondergrond is eigendom van een dochteronderneming van P&V Verzekeringen.

Op basis van een aankoop prijs van xxx EUR en renovatiewerkzaamheden van xxx EUR zou de totale investering xxx EUR bedragen (xxx EUR/m²).

De SPV zou het gebouw via een vaste huurovereenkomst met een looptijd van xxx jaar verhuren aan Mundo Lab voor een jaarlijkse huurprijs van xxx EUR. Na afloop van de werkzaamheden (2 jaar) zou het initiële nettorendement xxx% bedragen.

In het kader van deze transactie:

1. Inclusio zou xxx% van de SPV in handen hebben, Mundo Lab xxx%.
2. De initiële investering van Inclusio zou bestaan uit:
 - xxx EUR: aankoop van xxx% van de effecten.
 - xxx EUR: financiering van het aandeel in de renovatiewerkzaamheden.
3. Mundo Lab zou verantwoordelijk zijn voor het ontwerp en de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden.
4. Het volledige gebouw zou door de SPV worden verhuurd aan Mundo Lab, dat het zou onderverhuren aan haar gebruikers tegen betaalbare huurprijzen.
5. Er zouden put- en callopties worden ingesteld tussen het xxxe en het xxxe jaar om Mundo Lab in staat te stellen het aandeel van Inclusio te verwerven op basis van een vooraf vastgestelde conventionele waarde.

Op basis van een uitstapwaarde van xxx EUR aan het einde van de xxx jaar zou de IRR xxx% bedragen.

Zonder de maatschappelijke doelstellingen in twijfel te trekken, bespreekt het Investeringscomité de financiële voorwaarden van de aankoop. Het vraagt aan de Effectieve Leiding om de voorgestelde aankoopprijs op basis van de hierboven uiteengezette voorwaarden te laten controleren door een vastgoeddeskundige gespecialiseerd in de kantorenmarkt, aangezien deze prijs hoog lijkt, met name gezien de renovatiewerkzaamheden die moeten worden uitgevoerd. Het Investeringscomité wil zich er ook van vergewissen dat de keuze van dit gebouw door Mundo Lab de beste keuze is.

Het dossier zal op 12 mei 2025 aan de raad van bestuur worden voorgelegd, met een best-case- en een worst-case-scenario."

Afzonderlijke notulen van de raad van bestuur van 12 mei 2025 (Notulen RvB 2025-03-B)

"Dossier Ligne 13 Mundo

Françoise ROELS brengt de raad van bestuur op de hoogte van een belangenconflict van haar kant met betrekking tot dit dossier. Françoise ROELS verlaat de vergadering. Over dit dossier worden afzonderlijke notulen opgesteld.

Het vandaag voorgelegde dossier kadert in het besluit van de raad van bestuur van Inclusio van 26 december 2024 om de verdere analyse van een partnerschap met de vennootschap Mundo Lab

goed te keuren.

Het betreft de overname in de vorm van een share deal van de vennootschap "Ligne Invest SA", een SPV met de status van GVBF momenteel aangehouden door Cofinimmo.

De SPV "Ligne Invest" bezit een gebouw dat tussen 2006 en 2007 is gebouwd en gelegen is in de buurt van het Centraal Station in Brussel. Het gebouw heeft een oppervlakte van 3.700 m² en biedt de mogelijkheid om er het Mundo Lab-project te vestigen in de leegstaande ruimtes na renovatiewerkzaamheden die op xxx M€ worden geraamd. Het terrein wordt in erfpacht aangehouden tot 2024 en de ondergrond behoort toe aan een dochteronderneming van P&V Verzekeringen.

De SPV "Ligne Invest SA" zou het gebouw aan Mundo Lab verhuren in de vorm van een vaste huurovereenkomst met een looptijd van xxx jaar.

In het kader van deze transactie:

1. Inclusio zou xxx% van de SPV in handen hebben, Mundo Lab xxx%.
2. Mundo Lab zou verantwoordelijk zijn voor het ontwerp en de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden.
3. Het volledige gebouw zou door de SPV worden verhuurd aan Mundo Lab, dat het zou onderverhuren aan haar gebruikers tegen betaalbare huurprijzen.
4. Er zouden opties worden ingesteld tussen het xxxste en het xxxste jaar om Mundo Lab toe te laten het aandeel van Inclusio te verwerven op basis van een vooraf vastgestelde conventionele waarde.

Zonder de maatschappelijke doelstellingen en het principe van samenwerking met Mundo Lab in twijfel te trekken, bespreekt de raad van bestuur de financiële voorwaarden van dit overnameproject. Unaniem is men van mening dat de door Mundo Lab aan de verkoper voorgestelde aankoopprijs te hoog is.

Als Inclusio van mening is dat dit pand de beste keuze is, moet de aankoopprijs naar beneden worden bijgesteld. Zo niet, dan zal Inclusio samen met Mundo Lab blijven zoeken naar een geschikter pand."

Afzonderlijke notulen van de raad van bestuur van 12 mei 2025 (Notulen RvB 2025-03-C)

"EKLA

Bart DE ZUTTER informeert de raad van bestuur over een belangenconflict van zijn kant met betrekking tot dit dossier. De Voorzitter verzoekt Bart DE ZUTTER de vergadering te verlaten. Over dit agendapunt worden afzonderlijke notulen opgesteld.

De CEO deelt de raad van bestuur de vraag van Minie Invest (voorheen Revive Brownfield Fund I) mee om de bankgarantie vrij te geven die is afgegeven in het kader van een geschil uit 2017 tussen de vastgoedontwikkelaar en het bedrijf dat belast is met de bouwwerkzaamheden van het gebouw, en deze te vervangen door een hypotheek van eerste rang voor een overeenkomstig bedrag op een of meer van hun gebouwen.

Na beraadslaging stemt de raad van bestuur in met dit voorstel."

TE VERSTREKKEN INFORMATIE KRACHTENS ARTIKEL 34 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14 NOVEMBER 2007

Kapitaalstructuur en de verschillende soorten aandelen

Het geplaatst kapitaal op 31 december 2025 bedraagt 150.488.425,57 € en wordt vertegenwoordigd door 7.630.286 volgestorte aandelen zonder nominale waarde, die elk een gelijkwaardige fractie van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

Er zijn geen aandelen categorieën.

Wettelijke of statutaire beperking van de overdracht van effecten

Geen

Houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn en beschrijving van deze rechten

Imofig NV (RPR 0403.363.018), Kois NV (RPR 0551.850.222) en Re-Vive NV (RPR 0810.433.812), promotoren van Inclusio bij de inwerkingtreding van de GVV-vergunning van Inclusio, beschikken elk over het recht om een vertegenwoordiger voor te dragen in de raad van bestuur van Inclusio en kunnen bijgevolg elk een kandidaat voor een bestuursmandaat voordragen op de Algemene Vergadering. Dit recht eindigt op de Gewone Algemene Vergadering die in 2032 moet worden gehouden, aangezien de mandaten van de bestuurders die op basis van dit recht benoemd werden deze termijn niet mogen overschrijden.

Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Geen

Wettelijke of statutaire beperking van de uitoefening van het stemrecht

De aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen waarin het stemrecht

kan worden opgeschort zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of een andere toepasselijke wetgeving.

Overeenkomsten tussen aandeelhouders die bekend zijn bij de emittent en aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Geen

Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van de emittent

Lid van het bestuursorgaan: de lezer wordt verwezen naar artikel 9 van de statuten [Samenstelling raad van bestuur].

Wijziging van de statuten: de lezer wordt verwezen naar artikel 22 van de statuten [Beraadslagingen].

De bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

De lezer wordt verwezen naar artikel 5.3 van de statuten [Verwerving, verpanding en vervreemding van eigen aandelen] en naar artikel 12 van de statuten [Bevoegdheden van de raad].

Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de emittent na een openbaar overnamebod, alsmede de gevolgen daarvan, behalve indien zij zodanig van aard zijn dat openbaarmaking ervan de emittent ernstig zou schaden; deze afwijkende regeling is niet van toepassing indien de emittent specifiek verplicht is tot openbaarmaking van dergelijke informatie op grond van andere wettelijke vereisten

De bankkredietovereenkomsten zijn onderworpen aan een "change of control"-clausule, die de banken toelaat de kredietovereenkomsten te beëindigen indien de zeggenschap over de emittent wijzigt.

Tussen de emittent en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt

- Bestuurders: geen overeenkomst;
- Effectieve leiding:
 - **CEO**: indien de dienstverleningsovereenkomst tussen Inclusio en de CEO door de Vennootschap wordt opgezegd om een andere reden dan een ernstige tekortkoming in hoofde van de CEO, moet Inclusio een opzeggingstermijn van zes maanden in acht nemen. Deze opzegperiode van 6 maanden wordt vermeerderd met één maand per dienstverleningsjaar, met een maximum van 12 maanden. De opzeggingsperiode kan worden vervangen door een vergoeding ter compensatie ten belope van een bedrag dat overeenstemt met de resterende duur van de opzeggingstermijn (basisvergoeding + gemiddelde van de variabele vergoeding op korte en lange termijn van de twee voorgaande boekjaren).
 - **CFO**: indien de dienstverleningsovereenkomst tussen Inclusio en de CFO door de Vennootschap wordt opgezegd om een andere reden dan een ernstige tekortkoming in hoofde van de CFO, moet Inclusio een opzeggingstermijn van zes maanden in acht nemen. Deze opzegperiode van 6 maanden wordt vermeerderd met één maand per dienstverleningsjaar, met een maximum van 12 maanden. De opzeggingsperiode kan worden vervangen door een vergoeding ter compensatie voor een bedrag dat overeenstemt met de resterende opzeggingstermijn. Bovendien moet Inclusio een pro rata, met de opzeggingsperiode overeenstemmende vergoeding betalen van het gemiddelde van de variabele vergoeding van de twee voorgaande boekjaren.
 - **CIO**: indien de dienstverleningsovereenkomst tussen Inclusio en de CIO wordt beëindigd door Inclusio om een andere reden dan een ernstige tekortkoming in hoofde van de CIO, moet Inclusio een opzegtermijn van zes maanden in acht nemen. Deze opzegtermijn van 6 maanden zal worden verhoogd met een maand voor elk jaar van geleverde diensten, zonder een totaal van 12 maanden te overschrijden. De opzegtermijn kan worden vervangen door een compenserende vergoeding voor een bedrag dat evenredig is met de resterende opzegtermijn (basisvergoeding + gemiddelde variabele vergoedingen op korte en lange termijn voor de twee voorgaande boekjaren).
- Operationeel team: geen overeenkomsten.

**TE VERSTREKKEN INFORMATIE
KRACHTENS ARTIKEL 74 §7 VAN HET KB
VAN 1 APRIL 2007**

Er werd geen enkel openbaar overnamebod gemeld aan Inclusio.



Huurder • Tolhuislaan Gent



Risico's



INCLUSIO HOUDT DE RISICO'S DIE INVLOED KUNNEN HEBBEN OP HAAR BEDRIJF NAUWLETTEND IN DE GATEN.

In dit hoofdstuk worden enkel de specifieke en meest significante risicofactoren voor Inclusio vermeld, afhankelijk van de waarschijnlijkheid dat ze zich zullen voordoen en de mogelijke omvang van hun negatieve impact op Inclusio. Niet-specifieke risico's zijn niet opgenomen in dit hoofdstuk.

Inclusio volgt strikt de risico's op die haar activiteit kunnen beïnvloeden, met de bedoeling ze te voorkomen of, wanneer dat niet mogelijk is, met de nodige reactiviteit adequate maatregelen te kunnen nemen.

VASTGOEDRISICO'S EN OPERATIONELE RISICO'S

Risico's verbonden aan projecten in ontwikkeling en te ontwikkelen projecten

Inclusio heeft op 31 december 2025 een portefeuille in exploitatie met een reële waarde van 374 M€ (waarvan 6,8 M€ bestemd is voor verkoop in 2026).

Op dit moment zijn er 5 vastgoedontwikkelingsprojecten die aangehouden zijn door Inclusio of waarvoor een vaste verbintenis is aangegaan: Paviljoen 1-3 (Schaarbeek), Vander Bruggen (Anderlecht), Thomashuis (Beerse), Bonnemaïson 16-22 (Doornik), IMC (Doornik). De totale investeringskosten voor deze projecten worden geraamd op 41,1 M€ (11,0% van de reële waarde van de portefeuille in exploitatie), waarvan 20,9 M€ al is vastgelegd. Het saldo van 20,2 M€ vertegenwoordigt dus 5,4% van de reële waarde van de portefeuille in exploitatie. Dit risico zal in de toekomst verwateren naarmate Inclusio overgaat tot andere acquisities.

Dit ontwikkelingsrisico betreft verschillende stappen in een ontwikkelingsproject:

Het risico op de niet-verkrijging of betwisting van een stedenbouwkundige vergunning kan een vertraging met zich brengen van het project en het zelfs onmogelijk maken het project uit te voeren. Slechts 1 van Inclusio's 5 projecten moet nog een bouwvergunning krijgen (IMC). Als een bouwvergunning eenmaal is verleend, is het nog steeds mogelijk om hiertegen in beroep te gaan. Inclusio is echter nog nooit geconfronteerd geweest met een dergelijk beroep. Dit wordt verklaard door het feit dat vooraf adviezen worden gevraagd aan de overheden, door het type projecten dat Inclusio ontwikkelt en door hun sociale bestemming. Inclusio is van mening dat de kans dat een stedenbouwkundige vergunning niet wordt afgeleverd of betwist wordt, laag is.

Risico op extra kosten in de uitvoering van de werken: de kosten voor de ontwerp-, bouw- of renovatiefase van een project kunnen hoger zijn dan het aanvankelijk geraamde budget in de haalbaarheidsstudie, wanneer er zich bijkomende technische problemen voordoen of er onverwachte kosten opduiken.

De haalbaarheidsstudie van Inclusio omvat altijd een percentage van de bouwkosten, specifiek per project, om tegemoet te komen aan eventuele onvoorziene gebeurtenissen. Aangezien het saldo van de te betalen werken ongeveer 20,2 M€ bedraagt, zal de geregistreerde stijging van de materiaalkosten naar verwachting geen significante impact hebben op de resultaten van Inclusio.

Risico's verbonden aan de Sociale Verhuurkantoren (SVK) en Woonmaatschappijen (WM)

De huurgelden voor de portefeuille in exploitatie per 31 december 2025 bedragen 17,0 M€ op jaarbasis. Sociale Verhuurkantoren (AIS in Brussel en Wallonië) en Woonmaatschappijen (WM, Vlaanderen) vertegenwoordigen 52,5% van de huren.

Per 31 december 2025 heeft Inclusio lopende huurovereenkomsten of beheersmandaten met 10 SVK's in Brussel, 10 WM in Vlaanderen en 8 SVK's in Wallonië.

Risico op wanbetaling van een SVK/WM: tijdens de looptijd van een huurovereenkomst of beheersmandaat is het mogelijk dat het SVK/de WM waaraan het gebouw wordt verhuurd, zijn contractuele verplichtingen niet nakomt (zoals de betaling van de huurgelden). De SVK/WM blijven immers zelf in zekere mate blootgesteld aan de solvabiliteit van de uiteindelijke bewoners (onderhuurders) en de verkrijging van subsidies.

Het risico bestaat ook dat de aan de SVK/WM toegekende subsidies verminderen, bijvoorbeeld omwille van bezuinigingen op het niveau van de Gewesten of provincies. Dergelijke subsidievermindering zou op haar beurt kunnen leiden tot de onmogelijkheid voor een of andere SVK/WM om te voldoen aan zijn financiële verplichtingen en zelfs tot zijn ingebrekeblijving.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Vlaams Gewest zijn er garantiestelsels die tussenkomen als een SVK/WM in gebreke blijft. Zo blijven de gevolgen van dergelijke ingebrekeblijving voor de eigenaar beperkt. Wanneer in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de vergunning van een SVK wordt ingetrokken of niet wordt verlengd, moet dat SVK de overeenkomsten die het gesloten heeft, overdragen aan een ander SVK in het Gewest (in Brussel zijn er 22 SVK's). In het Vlaams Gewest worden de WM gecontroleerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ('VMSW'), die op eigen initiatief sancties kan opleggen aan een WM dat slecht zou worden beheerd: intrekking van de vergunning, verplichting tot het opstellen van een reorganisatieplan, verplichting tot samenwerking met een andere WM, verplichting tot beroep op externe gespecialiseerde hulp om het beheer

van de WM te verbeteren. Bovendien is de VMSW krachtens een decreet verplicht de huur te betalen van het in gebreke blijvende WM en dit gedurende maximaal negen maanden, op voorwaarde dat de overeenkomst tussen een eigenaar en het WM erkend wordt krachtens dit decreet. Ingeval een Waals SVK in gebreke blijft, bestaat er momenteel geen enkele garantie.

Tot op heden werd Inclusio nog nooit geconfronteerd met een wanbetaling door een SVK/WM. Hoewel de kans op een wanbetaling door een SVK/WM beperkt is, mag men niet vergeten dat de belangrijkste huurders van Inclusio WM/SVK's zijn. De financiële impact van een ingebrekeblijving door een van deze WM/SVK's zou bijgevolg zeer hoog zijn.

Zo waren de betaalde gelden door de derde grootste huurder (het SVK M.A.I.S.) goed voor 1,17 M€/jaar (6,8% van de huurinkomsten). Inclusio blijft wel eigenaar van de woningen, die ofwel kunnen worden doorverhuurd aan een ander SVK/WM of andere sociale speler, ofwel, als een dergelijke oplossing uitblijft, kunnen worden doorverhuurd of doorverkocht op de vrije markt. Dit zou een impact hebben op sociaal vlak, maar niet (of weinig) op financieel vlak.

Risico op ontbinding van een met een SVK/WM gesloten huurovereenkomst: Het is mogelijk dat een SVK/WM vervroegd een einde stelt aan één of meer huurovereenkomst(en) die werd(en) gesloten met Inclusio op basis van de gewestelijke wetgeving van toepassing op huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats en die het nu mogelijk maakt huurovereenkomsten te allen tijde op te zeggen middels een vooropzeg van drie maanden en een degressieve vergoeding van drie, twee of een maand tijdens de eerste drie jaar van de betreffende huurovereenkomst. 30% van de huurgelden van Inclusio zijn afkomstig van huurcontracten voor de hoofdverblijfplaats.

Door haar gebouwen goed te onderhouden voorziet Inclusio geen opzeggingen van contracten, vooral in het licht van het gebrek aan aanbod op de markt voor betaalbare huurwoningen.

Economisch risico na afloop van een beheersmandaat met een SVK: In het kader van beheersmandaten (enkel van toepassing in Brussel en Wallonië; in Vlaanderen werken de WM uitsluitend met huurcontracten), sluiten de SVK's een huurovereenkomst met de bewoners op naam

en voor rekening van Inclusio. Na afloop van de beheersmandaten zullen de huurovereenkomsten met de bewoners dus blijven doorlopen en zullen bewoners hun woonst kunnen behouden door hun individuele huur rechtstreeks aan Inclusio te betalen. Echter, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen de door de bewoners betaalde huurgelden (als de inkomsten van de bewoners lager zijn dan de maximuminkomsten om in aanmerking te komen voor een sociale woning) lager zijn dan de vergoeding die Inclusio ontvangt van het SVK onder het beheersmandaat. Dit verschil wordt geraamd op 10% à 20% van de huurgelden. De huurders zouden in moeilijkheden kunnen komen om de volledige huur te betalen zonder deze korting die ze krijgen van de SVK's.

Als een SVK een einde zou stellen aan een beheersmandaat en Inclusio het beheer van een gebouw voor eigen rekening zou moeten overnemen, zou dit bovendien bijkomende beheerskosten met zich meebrengen (human resources) voor Inclusio. Deze kosten worden geraamd op 30 €/maand/woning.

Risico op huurleegstand

De bezettingsgraad op 31 december 2025 bedraagt 99,24%. Slechts een winkelruimte en enkele parkeerplaatsen brengen geen huur op per 31 december 2025.

De woningen die worden verhuurd aan de SVK/ WM alsook de gebouwen die worden verhuurd aan de vzw's, overheidsinstellingen of andere spelers uit de gehandicaptensector vertonen geen risico op huurleegstand voor Inclusio (zelfs al zou een woning leegstaan, zijn het SVK/de WM, vzw of andere speler contractueel verplicht de huur aan Inclusio te betalen).

Hoewel het risico op een toename van de huurleegstand nog steeds aanwezig is, valt het gezien het grote onevenwicht tussen aanbod en vraag naar betaalbare huurwoningen te verwachten dat de huurleegstand in de portefeuille van Inclusio altijd heel laag zal blijven.

Bovendien koopt Inclusio geen gebouwen, noch engageert ze zich voor de ontwikkeling van een vastgoedproject zonder de betrekking ervan vooraf te hebben veiliggesteld door een sociale huurder.

Risico van niet-indexering van de huurprijzen

De gewestregeringen hebben eind 2022 wetten goedgekeurd die de indexering van de huurprijzen op basis van de energiescore van de woningen beperken of annuleren. Eigenaars van panden met een slechte energiescore zien hun inkomsten dus plafonneren, terwijl hun operationele uitgaven (lonen, verzekeringen, onderhoud, enz.) tegelijk omhoog gaan.

Deze gewestelijke wetgevingen hadden een geldigheid van één jaar en werden niet verlengd waardoor alle huurprijzen opnieuw geïndexeerd kunnen worden sinds 1 oktober in Vlaanderen, 15 oktober in Brussel en 1 november 2023 in Wallonië.

Er blijft wel een correctiefactor van toepassing voor de berekening van de geïndexeerde huurprijs, om de indexering in de periode oktober 2022 tot oktober 2023 te "bevrozen" voor woningen met een slechte energiescore. Deze correctiefactor hangt af van het Gewest, de verjaardag van het huurcontract en de EPC-score. Deze correctiefactor is niet van toepassing voor huurovereenkomsten die afgesloten werden na november 2022.

FINANCIËLE RISICO'S

Financierings- en liquiditeitsrisico

Inclusio wordt volledig gefinancierd met leningen van partnerbanken. Per 31 december 2025 had de Vennootschap 18 kredietlijnen bij 7 verschillende banken voor een totaalbedrag van 197,5 M€.

Per 31 december 2025 is er nog een saldo van ongeveer 35 M€ beschikbaar op de bestaande kredietlijnen om de verplichtingen van Inclusio voor de lopende projectontwikkelingen te dekken.

De overeenkomsten met de banken bevatten (in voorkomend geval) verschillende voorwaarden, zoals de verplichting om het OGVV-statuut te behouden, "negative pledge" en "pari passu" clausules, maar ook financiële voorwaarden waaraan moet worden voldaan, zoals een maximale schuldgraad, een minimale dekkingsgraad van de bankinteressen of een minimale omvang van de vastgoedportefeuille. Inclusio bevestigt dat deze voorwaarden goed

worden nageleefd en verwacht geen enkel element dat de activiteiten van de Vennootschap negatief zou beïnvloeden en die ertoe zou leiden dat de Vennootschap in gebreke zou blijven wat haar verplichtingen ten aanzien van de banken betreft.

Gezien de beperkte schuldgraad en het gunstige risicoprofiel zou het voor Inclusio geen probleem mogen zijn om nieuwe kredietlijnen aan te gaan voor zover de kapitaalmarkt voor vastgoedkredieten geen ernstige crisis kent.

Risico's verbonden aan renteschommelingen

De rentevoeten op korte, middellange en lange termijn op de financiële markten kunnen sterk schommelen.

De vastrentende kredietlijnen op 31 december 2025 vertegenwoordigen 12,5 M€.

De overige leningen hebben een variabele rente (meestal Euribor 3 maanden). Het door Inclusio ingevoerde afdeckingsbeleid van de vlottende rente voorziet dat maximaal 30% van de opgenomen kredieten met een vlottende rente kan worden gefinancierd op elke afsluitdatum. Bij de afsluiting van het boekjaar bedraagt de afdeckingsgraad 70,2%.

REGLEMENTAIRE RISICO'S

Risico's verbonden aan het statuut van OGVV

Als Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (OGVV) moet Inclusio de GVV-wetgeving volgen.

Deze wetgeving bevat dwingende eisen inzake diversificatieplicht (zowel wat betreft de tegenpartij als wat betreft de activa), schuldratio, resultaatverwerking of nog, het beheer van belangenconflicten.

Concentratierisico wat betreft tegenpartijen: per 31 december 2025 vertegenwoordigt de reële waarde van de aan het SVK M.A.I.S verhuurde gebouwen 8,2% van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. Dit percentage zal echter geleidelijk aan blijven dalen gezien de groeiprognozes van de vastgoedportefeuille.

Concentratierisico wat betreft de activa: per 31 december 2025 vertegenwoordigt het vastgoedcomplex Domaine des Etangs in Anderlecht 7,8% van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur. De geraamde groei van de vastgoedportefeuille zal ook gepaard gaan met een geleidelijke daling van dat percentage.

Wat de schuldratio betreft, stelt de GVV-Wetgeving dat de schuldratio niet meer dan 65% mag bedragen. De schuldgraad van Inclusio bedraagt 41,3% op 31 december 2025.

Ingeval Inclusio haar OGVV-statuuut zou verliezen, zal zij niet langer het fiscale stelsel van OGVV's kunnen genieten en zal zij onderworpen worden aan vennootschapsbelasting. Bovendien mogen banken, na het verlies van de OGVV-statuuut, de kredietovereenkomsten vroegtijdig ontbinden.

Wijzigingen aan de fiscale wetgeving

De aan SVK/WM verhuurde gebouwen genieten momenteel een verlaagde onroerende voorheffing, zowel in het Vlaams Gewest als in het Waals Gewest. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn de aan een SVK verhuurde of in beheer gegeven gebouwen vrijgesteld van onroerende voorheffing. Voor het jaar 2025 wordt de onroerende voorheffing op de vastgoedportefeuille in exploitatie vóór verlagingen geraamd op 1,92 M€ per jaar. De vrijstellingen en verlagingen van onroerende voorheffing voor verhuur aan SVK/WM worden geraamd op 0,84 M€. De afschaffing van dit fiscaal voordeel zou een hoge financiële impact hebben.

Zo geniet Inclusio momenteel ook van een verlaagd btw-tarief van 12% voor de bouw van nieuwe woningen die bestemd zijn voor verhuur aan of beheer door SVK/WM, door middel van een huurovereenkomst of beheersmandaat van minstens 15 jaar. Er is echter geen enkele garantie dat deze maatregel ook in de toekomst behouden zal blijven. Een verlaging van dit btw-tarief zou de ontwikkeling van Inclusio ten goede komen, maar een stijging ervan zou haar ontwikkeling afremmen. Zo geniet Inclusio momenteel ook van een verlaagd btw-tarief van 6% voor de afbraak gevolgd door de bouw van nieuwe woningen die bestemd zijn voor verhuur aan of beheer door SVK/WM, door middel van een huurovereenkomst of beheersmandaat van minstens 15 jaar.

Er is echter geen enkele garantie dat deze maatregel ook in de toekomst behouden zal blijven. Een verlaging van dit btw-tarief zou de ontwikkeling van Inclusio ten goede komen, maar een stijging ervan zou haar ontwikkeling afremmen.

Wetgeving op aan SVK/WM verhuurde woningen

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de huur die aan de eigenaar moet worden betaald door de gewestelijke besluiten voor SVK's onderworpen aan strikte maxima, op grond van de kenmerken van de betrokken woningen. Als die maxima neerwaarts zouden worden herzien, zal het rendement van nieuwe investeringen door Inclusio wellicht dalen.

In het Vlaams Gewest en in het Waals Gewest wordt de te betalen huur aan de eigenaar door elk SVK/WM bepaald op basis van interne werkingsregels. De gewestelijke wetgevingen zouden echter kunnen wijzigen en een strikt maximum opleggen voor de te betalen huur, wat eveneens wellicht zal leiden tot een daling van het rendement van nieuwe investeringen door Inclusio.

Algemeen blijft Inclusio blootgesteld aan elke wetswijziging die een negatieve (of positieve) impact zou hebben op de investeringen of projectontwikkelingen van Inclusio die bestemd zijn voor verhuur aan een SVK/WM.

Stedenbouwkundige lasten

Inclusio geniet vandaag een vrijstelling van stedenbouwkundige lasten voor stedenbouwkundige vergunningen die worden afgeleverd voor de bouw van woningen die verhuurd of in beheer gegeven zullen worden aan een SVK. Er is echter geen enkele garantie dat deze maatregelen ook in de toekomst behouden zullen blijven. Een afschaffing van deze vrijstelling zou de ontwikkeling van Inclusio vertragen.

RISICO MET BETREKKING TOT DE INTERNE CONTROLE

Gezien de beperkte omvang van het personeelsbestand van Inclusio zou men kunnen vrezen dat Inclusio over een ontoereikend interne controlesysteem beschikt om de betrokken partijen

(interne audit, compliance officer, raad van bestuur en audit- en risicocomité) toe te laten hun opdracht uit te voeren (zie hoofdstuk "Interne controle en risicobeheer" in het hoofdstuk "Corporate Governance Verklaring").

De mogelijke impact zou zijn dat het beheer van Inclusio niet op een ordelijke en voorzichtige manier zou gebeuren en dat lacunes in het risicobeheer zouden kunnen leiden tot een versnelde verslechtering van het vermogen van Inclusio. Financiële en beheersgegevens kunnen onvoldoende betrouwbaar blijken.

MILIEU, MAATSCHAPPELIJKE EN GOVERNANCERISICO'S

Het duurzame karakter van de gebouwen (ligging, energieprestatie, nabijheid van openbaar vervoer) verzekert hun aantrekkelijkheid bij potentiële huurders.

De publieke opinie en de beleggersgemeenschap eisen meer transparantie van bedrijven op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) en ESG-criteria (Ecologisch - Sociaal - Governance). Deze verantwoordelijkheid wordt gemeten volgens referentiekaders die nog niet volledig gedefinieerd of gestandaardiseerd zijn en vraagt bij kleine bedrijven zoals Inclusio een geleidelijke implementatie. Sinds januari 2024 omvat het operationele team een verantwoordelijke voor duurzame ontwikkeling die zich bezighoudt met ESG en alle ESG-aspecten binnen Inclusio beheert.

Inclusio blijft bovendien de actualiteit rond de ESG-wetgeving volgen via de mededelingen van de FSMA, de aanbevelingen van haar commissaris en de publicaties en werkgroepen van de volgende instellingen waarvan zij lid is:

- Guberna, een vereniging die goed bestuur in alle organisaties wil stimuleren;
- BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector), de federatie van de belangrijkste vastgoedontwikkelaars, verkavelaars en vastgoedinvesteerders in België;
- BE REIT (Belgian Real Estate Investment Trusts), de Belgische federatie van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen;
- EPRA (European Public Real Estate Association), de Europese federatie van beursgenoteerde gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

FINANCIËLE STATEN





Geconsolideerde balans	164
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat	165
Geconsolideerd mutatieoverzicht	166
Kasstroomoverzicht	168
Toelichtingen: 1 tot 35	169
Statutaire financiële overzichten	209
EPRA - Prestatie-indicatoren	215
Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening	219

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in €)		Toelichting	31/12/2025	31/12/2024
I	Vaste Activa		400.152.991	387.393.296
I C.	Vastgoedbeleggingen	15	388.569.245	375.098.854
I D.	Andere materiële vaste activa	16	168.984	279.521
I E.	Financiële vaste activa	17	2.004.421	2.666.450
I F.	Vorderingen financiële leasing	17	8.295.610	8.295.610
I I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	18	1.114.731	1.052.861
II	Vlottende activa		7.536.224	785.666
II A.	Activa aangehouden voor verkoop	15	6.786.556	
II D.	Handelsvorderingen	19	47.569	56.818
II E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	20	245.597	204.165
II F.	Kas en kasequivalenten	21	270.259	259.725
II G.	Overlopende rekeningen	22	186.243	264.957
	TOTAAL ACTIVA		407.689.214	388.178.963
	EIGEN VERMOGEN		239.236.464	227.110.555
A.	Kapitaal	23	145.743.908	142.916.788
B.	Uitgiftepremies	23	8.750.150	8.750.150
C.	Reserves	23	69.322.777	55.981.075
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		15.419.629	19.462.542
	PASSIVA		168.452.750	161.068.408
I	Langlopende verplichtingen		143.348.144	144.174.270
I B.	Langlopende financiële schulden	25	142.500.000	142.550.000
I C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	17	848.144	1.624.270
II	Kortlopende verplichtingen		25.104.606	16.894.138
II B.	Kortlopende financiële schulden	25	20.480.153	12.854.315
II D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26	4.445.946	3.906.491
II F.	Overlopende rekeningen	22	178.506	133.333
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		407.689.214	388.178.963

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

(in €)		Toelichting	31/12/2025	31/12/2024
I	Huurinkomsten	4	16.831.491	15.329.982
III	Met verhuur verbonden kosten	4	10.557	22.960
NETTO HUURRESULTAAT			16.842.048	15.352.942
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		9.551	990
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	51.589	237.913
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	-550.134	-780.287
VASTGOEDRESULTAAT			16.353.055	14.811.559
IX	Technische kosten	6	-410.786	-339.447
X	Commerciële kosten		-67.247	-44.073
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-1.313	-3.941
XII	Beheerkosten vastgoed	6	-655.660	-544.953
VASTGOEDKOSTEN			-1.135.006	-932.414
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			15.218.049	13.879.144
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	7	-2.628.269	-2.401.699
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten		-48.907	-47.790
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			12.540.874	11.429.655
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		410.274	2.500
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	6.226.449	13.980.850
XIX	Ander portefeuilleresultaat		6.567	-12.873
OPERATIONEEL RESULTAAT			19.184.163	25.400.132
XX	Financiële inkomsten	9	202.128	165.852
XXI	Netto interestkosten	10	-3.931.906	-3.949.190
XXII	Andere financiële kosten	10	-96.409	-50.374
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		87.525	-2.052.260
FINANCIËEL RESULTAAT			-3.738.662	-5.885.971
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		61.870	103.439
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			15.507.371	19.617.601
XXV	Vennootschapsbelasting		-115.961	-166.327
XXVI	Exit taks		28.219	11.268
BELASTINGEN			12	-87.742
NETTO RESULTAAT			15.419.629	19.462.542
Staat van het totaalresultaat				
I. Netto resultaat			15.419.629	19.462.542
II. Andere elementen van het totaalresultaat:				
TOTAALRESULTAAT (I + II)			15.419.629	19.462.542
Gewoon en verwaterd resultaat per aandeel			13	2,02
				2,62

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(in €)	Kapitaal		
	Geplaatst kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Uitgifte -premies
Saldo per 31/12/2023	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Toewijzing van het resultaat 2023			
Dividend			
Onbetaald dividend op eigen aandelen			
Eigen aandelen			
Resultaat van het boekjaar 2024			
Saldo per 31/12/2024	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Saldo per 31/12/2024 voor toewijzing	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Toewijzingsvoorstel en dividend			
Saldo per 31/12/2024 na toewijzing	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Saldo per 31/12/2024	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Toewijzing van het resultaat 2024			
Keuzedividend	2.897.825	-70.705	
Onbetaald dividend op eigen aandelen			
Eigen aandelen			
Transfer van reserves ingevolge overdracht van activa			
Resultaat van het boekjaar 2025			
Saldo per 31/12/2025	150.488.426	-4.744.518	8.750.150
Saldo per 31/12/2025 voor toewijzing	150.488.426	-4.744.518	8.750.150
Toewijzingsvoorstel en dividend			
Saldo per 31/12/2025 na toewijzing	150.488.426	-4.744.518	8.750.150

Reserves							
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het aandeel in de netto-winst en de andere elementen van het totaal-resultaat van participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	Reserve voor eigen aandelen (-)	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Netto-resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
19.975.092	5.982.657	0	-114.781	101.751	3.365.529	32.177.046	213.154.232
28.157.878	-2.844.767	19.422			6.844.512	-32.177.046	0
					-5.571.260		-5.571.260
					7.174		7.174
			57.868				57.868
						19.462.542	19.462.542
48.132.970	3.137.890	19.422	-56.914	101.751	4.645.954	19.462.542	227.110.555
48.132.970	3.137.890	19.422	-56.914	101.751	4.645.954	19.462.542	227.110.555
13.980.850	-2.052.260	103.439			1.339.267	-19.462.542	-6.091.245
62.113.821	1.085.631	122.861	-56.914	101.751	5.985.221	0	221.019.310
48.132.970	3.137.890	19.422	-56.914	101.751	4.645.954	19.462.542	227.110.555
13.980.850	-2.052.260	103.439			7.430.512	-19.462.542	0
					-6.091.245		-3.264.125
					8.230		8.230
			-37.826				-37.826
-1.888.770					1.888.770		0
						15.419.629	15.419.629
60.225.051	1.085.631	122.861	-94.739	101.751	7.882.222	15.419.629	239.236.464
60.225.051	1.085.631	122.861	-94.739	101.751	7.882.222	15.419.629	239.236.464
6.226.449	87.525	61.870			2.023.923	-15.419.629	-7.019.863
66.451.500	1.173.156	184.731	-94.739	101.751	9.906.144	0	232.216.601

KASSTROOMOVERZICHT

(in €)	31/12/2025	31/12/2024
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE	259.725	658.046
1. Operationele activiteiten	3.792.750	4.555.781
Aangepast resultaat van het boekjaar	19.333.558	23.451.312
Resultaat van het boekjaar	15.419.629	19.462.542
Financiële opbrengsten	-202.128	-165.852
Netto interestkosten	3.931.906	3.949.190
Andere financiële kosten en lasten	96.409	50.374
Belastingen	87.742	155.059
Aanpassingen voor transacties zonder kaseffecten	-6.165.016	-11.794.563
Afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa	87.838	117.205
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-6.226.449	-13.980.850
Variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (+/-)	-87.525	2.052.260
Variaties in de reële waarde van participaties via vermogensmutatie (+/-)	-61.870	-103.439
Provisie voor Exit taks (+/-)	122.989	120.262
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-3.660.171	-2.471.908
<u>Variaties van rubrieken in activa</u>		
-Handelsvorderingen	9.250	9.746
-Andere vlottende activa	94.136	
-Overlopende rekeningen	78.714	77.207
<u>Variaties van rubrieken in verplichtingen</u>		
-Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-3.887.444	-2.545.094
-Overlopende rekeningen	45.174	-13.767
Andere elementen van de operationele activiteiten	-5.715.621	-4.629.060
Fiscale vorderingen en schulden	-1.416.119	-421.596
Betaalde interesten	-4.405.222	-4.322.942
Ontvangen interesten	202.128	165.852
Andere financiële kosten en lasten	-96.409	-50.374
2. Investeringsactiviteiten	-8.064.334	-29.305.890
Vastgoedbeleggingen – Geactiveerde investeringen	-1.838.205	-1.616.703
Vastgoedbeleggingen – Nieuwe aankopen	-1.430.279	-20.796.429
Desinvesteringen	8.257.500	
Gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van vaste activa	-671.419	
Projectontwikkelingen	-11.624.779	-6.161.211
Andere materiële vaste activa	-2.973	-43.264
Andere langlopende financiële activa	-900	-5.000
Overname van dochterondernemingen via asset deal	-753.280	-683.284
3. Financieringsactiviteiten	4.282.119	24.351.789
Toename (+) van de financiële schulden	17.450.000	39.450.000
Vermindering (-) van de financiële schulden	-10.000.000	-9.300.000
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	125.839	-291.993
Variaties in de reserves (+/-)	-29.595	57.868
Dividend van het vorige boekjaar	-3.264.125	-5.564.087
Totale kasstroom van het boekjaar	10.534	-398.321
Terugname kasmiddelen van fusies	0	0
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE	270.259	259.725

De bedragen die in het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Desinvesteringen' zijn opgenomen, vertegenwoordigen de bruto contante prijs die van de koper is ontvangen. Een volledig overzicht van de desinvesteringen is opgenomen in Bijlage 15 hieronder.

TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE

Inclusio (in de jaarrekening “de Vennootschap” genoemd) is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, die het statuut van OGVV heeft verkregen op 10 december 2020. De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gevestigd op Herrmann-Debrouxlaan 40 te 1160 Brussel.

Inclusio is een Belgische referentievennootschap die investeert in sociaal vastgoed. Ze heeft zich tot doel gesteld om op lange termijn kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen aan te bieden aan kwetsbare bevolkingsgroepen. Haar prioritair investeringssegment is de verwerving, de ontwikkeling en het beheer van vastgoed dat ter beschikking wordt gesteld van huurders met een laag of matig inkomen.

De meeste panden worden verhuurd of in beheer gegeven aan Sociale Verhuurkantoren (SVK) die genieten van gewestelijke subsidies om woningen tegen een betaalbare huurprijs te kunnen aanbieden aan een kwetsbaar publiek.

De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur op 19 februari 2026. De publicatie van de geconsolideerde jaarrekening zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering van 20 mei 2026.

TOELICHTING 2: VOORNAAMSTE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING VOLGENS IFRS

Toelichting 2.1 Waarderingsgrondslag

De geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 12 maanden die werd afgesloten op 31 december 2025.

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld volgens het schema voorgeschreven door het KB van toepassing op GVV's (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) en werd opgesteld in overeenstemming met de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) en de interpretaties van het 'International Financial Reporting Interpretations Committee' (IFRIC) die van kracht zijn op 31/12/2025 en door de Europese Unie werden goedgekeurd, zoals vastgelegd door het Belgisch Koninklijk Besluit van 13/07/2014 betreffende Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. Bijgevolg heeft de Vennootschap geen uitgestelde belastingen opgenomen.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro. Ze werd opgemaakt op basis van historische kostprijzen, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële instrumenten die tegen hun reële waarde werden gewaardeerd.

De grondslagen voor financiële verslaggeving werden consistent toegepast in de loop van het boekjaar en in het vorige boekjaar.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de Vennootschap een aantal significante beoordelingen formuleren inzake de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving en een aantal schattingen maken. Om die hypothesen te formuleren, baseren de effectieve leiders zich op hun ervaring, de hulp van derden (met name vastgoeddeskundigen) en andere factoren die als relevant worden beschouwd. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen. Deze laatste worden regelmatig herzien en dienovereenkomstig aangepast.

Bepaalde standaarden, aanpassingen aan standaarden en interpretaties zijn voor het eerst van toepassing in 2025. Inclusio vermeldt hieronder uitsluitend de nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die relevant zijn voor de financiële positie van Inclusio en haar dochterondernemingen en haar belangen in de ondernemingen waarop de equity-methode wordt toegepast (de „Groep”), voor haar prestaties en/of voor de te verstrekken informatie.

Geen

In april 2024 is IFRS 18 gepubliceerd. Deze vervangt IAS 1 Presentatie van de jaarrekening. IFRS 18 introduceert nieuwe presentatievereisten in de winst-en-verliesrekening, met name de specificatie van totalen en subtotalen. Bovendien zijn entiteiten verplicht om alle opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening in te delen in een van de volgende vijf categorieën: bedrijfsactiviteiten, investeringsactiviteiten, financieringsactiviteiten, winstbelastingen en beëindigde activiteiten.

De standaard vereist de publicatie van nieuwe, door de onderneming gedefinieerde prestatie maatstaven, evenals subtotalen van opbrengsten en lasten. De standaard bevat ook nieuwe vereisten met betrekking tot de aggregatie en de uitsplitsing van financiële informatie op basis van de rollen die zijn geïdentificeerd in de hoofdjaarrekening en de toelichting daarop.

Daarnaast zijn er beperkte wijzigingen aangebracht in IAS 7 Kasstroomoverzicht.

IFRS 18, evenals de wijzigingen in de andere standaarden, is van toepassing op boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027 en zal met terugwerkende kracht worden toegepast. Inclusio heeft niet gekozen voor vervroegde toepassing.

Inclusio (samen met de gehele GVV-sector) is momenteel bezig met het in kaart brengen van alle gevolgen en wijzigingen voor haar jaarrekening en toelichting. In het kader van deze beoordeling is Inclusio voorlopig tot de conclusie gekomen dat zij de volgende hoofdactiviteiten uitoefent, zoals gedefinieerd in IFRS 18: Investing in en exploitatie van onroerend goed. De toepassing van IFRS 18 heeft geen invloed op het nettoresultaat.

De standaarden en interpretaties die op de publicatiedatum van de jaarrekening van de Groep zijn gepubliceerd, maar nog niet van kracht zijn, worden hieronder weergegeven. De Groep vermeldt alleen de standaarden en interpretaties die waarschijnlijk een invloed zullen hebben op haar financiële positie, haar prestaties en/of de te verstrekken informatie. De Groep is van plan deze standaarden, indien van toepassing, toe te passen zodra ze van kracht worden.

- IFRS 18 Presentatie en toelichtingen in de jaarrekening (van toepassing op boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau)
- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder openbare rapporteringsplicht: Toelichtingen (van toepassing op boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau)
- Wijzigingen in IFRS 9 en IFRS 7 Classificatie en waardering van financiële instrumenten (van toepassing op boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026)

Inclusio verwacht niet dat de eerste toepassing van de bovengenoemde wijzigingen een significante impact zal hebben op haar jaarrekening.

Toelichting 2.2 Samenvatting van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving

Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de

financiële staten van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen en investeringen in deelnemingen waarop de equity-methode wordt toegepast. Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de Vennootschap zeggenschap uitoefent.

De Vennootschap oefent zeggenschap over een deelneming uit als zij is blootgesteld aan, of recht heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en over de mogelijkheid beschikt deze opbrengsten via haar macht over de deelneming te beïnvloeden.

Wanneer de Vennootschap meer dan de helft van de stemrechten in de dochteronderneming bezit, wordt die dochter geacht door de Vennootschap te worden gecontroleerd.

De financiële staten van de dochterondernemingen worden integraal in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop de Vennootschap de zeggenschap verkrijgt tot de einddatum van de zeggenschap.

De financiële staten van de dochterondernemingen worden opgesteld volgens dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving als deze toegepast door de Vennootschap en ze worden uniform toegepast binnen de Groep.

Alle intragroepstransacties en alle niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen dochterondernemingen van de Groep worden volledig geëlimineerd.

Joint ventures en geassocieerde vennootschappen

Een joint venture is een samenwerkingsverband waarbij de partijen die gezamenlijke zeggenschap over de onderneming uitoefenen, rechten hebben op de nettoactiva van de onderneming. Gezamenlijke zeggenschap is het contractueel overeengekomen delen van de zeggenschap over een onderneming, die alleen bestaat indien voor beslissingen over de betrokken activiteiten de unanieme instemming vereist is van de partijen die de zeggenschap delen. Een geassocieerde deelneming is een entiteit waarin de Groep een invloed van betekenis heeft en die noch een dochtervennootschap, noch een belang in een joint venture is. Invloed van betekenis is de macht om deel te nemen aan de financiële en operationele beleidsbeslissingen van een uitgevende entiteit, zonder zeggenschap of gezamenlijke zeggenschap uit te oefenen over dat beleid.

De resultaten en activa en passiva zijn in deze financiële staten opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode, behalve wanneer de

investering is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, in welk geval zij is verwerkt overeenkomstig IFRS 5 - Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten.

Volgens de vermogensmutatiemethode wordt een deelneming aanvankelijk tegen kostprijs in de balans opgenomen en vervolgens aangepast om het aandeel van de Groep in het resultaat en de niet-gerealiseerde resultaten van de Vennootschap op te nemen. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen van een vennootschap groter is dan het belang van de Groep in die vennootschap (met inbegrip van alle deelnemingen op lange termijn die in wezen deel uitmaken van de netto-investering van de Groep in de vennootschap), zal de Groep haar aandeel in de latere verliezen niet langer boeken. Verdere verliezen worden enkel opgenomen voor zover de Groep wettelijke of feitelijke verplichtingen heeft aangegaan of betalingen voor rekening van de vennootschap heeft verricht.

Bij de verwerving van de participatie in een geassocieerde deelneming of joint venture wordt het surplus van de kostprijs van de deelneming ten opzichte van het aandeel van de Groep in de netto reële waarde van de identificeerbare activa en verplichtingen van de vennootschap opgenomen als goodwill, die wordt opgenomen in de boekwaarde van de deelneming. De vereisten van IAS 36 worden toegepast om te bepalen of het noodzakelijk is een waardeverminderingverlies te boeken met betrekking tot de deelneming van de Groep in een geassocieerde deelneming of een joint venture. Indien nodig wordt de volledige boekwaarde van de deelneming (met inbegrip van de goodwill) onderworpen aan een waardeverminderingstest overeenkomstig IAS 36 als één enkel actief, door de realiseerbare waarde (hoogste waarde van de bedrijfswaarde of de reële waarde, min verkoopkosten) te vergelijken met de boekwaarde.

Een participatie in een geassocieerde deelneming of een joint venture wordt verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode vanaf de datum waarop de Groep invloed van betekenis op of gezamenlijke zeggenschap over de vennootschap uitoefent, tot de datum waarop voornoemde zeggenschap ophoudt te bestaan.

Overname van bedrijven

Wanneer de Groep de zeggenschap verwerft over een geïntegreerde groep van activiteiten en activa die beantwoorden aan de definitie van een bedrijf in overeenstemming met IFRS 3 – Bedrijfscombinaties, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en

voorwaardelijke verplichtingen van de overgenomen partij opgenomen tegen reële waarde op de overnamedatum. Bovendien worden uitgestelde belastingen geboekt op de ontstane tijdelijke verschillen en opgenomen in de verworven nettoactiva. Goodwill is het positieve verschil tussen de overnameprijs (exclusief aan de overname gerelateerde kosten), vermeerderd met eventuele minderheidsbelangen, en de reële waarde van de verworven nettoactiva. Indien dit verschil negatief is ('negatieve goodwill'), wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen na bevestiging van de waarden.

Indien de overname van een onderneming bestaande uit één of meer vastgoedbeleggingen en een groep activa (en/ of verplichtingen) niet beantwoordt aan de definitie van een bedrijf volgens IFRS 3, wordt de overname verwerkt als een overname van individueel identificeerbare activa en verplichtingen (met inbegrip van vastgoedbeleggingen).

De kostprijs van de overname wordt toegerekend aan de afzonderlijke identificeerbare activa en verplichtingen op basis van hun relatieve reële waarde op de datum van overname. Bijgevolg geeft een dergelijke verwerving geen aanleiding tot de opname van goodwill. Overeenkomstig IAS 40 worden vastgoedbeleggingen na de eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde.

De exit taks is de taks op de meerwaarde die voortvloeit uit de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV (of GVBF) of uit de fusie van een niet-GVV-vennootschap met een GVV. Wanneer de Vennootschap, die niet de status van een GVV heeft maar wel voor deze regeling in aanmerking komt, voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks aangelegd. Elke latere aanpassing van deze verplichting wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen. Wanneer de goedkeuring of fusie plaatsvindt, wordt de voorziening omgezet in een schuld, en elk verschil wordt eveneens opgenomen in de resultatenrekening.

Vastgoedbeleggingen

De voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen zijn investeringen in onroerend goed (gebouwen of terreinen) die worden aangehouden om huuropbrengsten, een meerwaarde of beide te realiseren.

De voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen worden initieel opgenomen tegen kostprijs, inclusief transactiekosten en niet-aftrekbare btw. Wanneer het onroerend goed is verworven door fusie, worden

de verschuldigde belastingen op de potentiële winst van het opgenomen actief, opgenomen in de kostprijs van het beschouwde actief.

Na de initiële opname worden de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. Deze reële waarde ('fair value') is het bedrag waarvoor het gebouw verhandeld zou kunnen worden tussen goed geïnformeerde, instemmende partijen die handelen in normale concurrentieomstandigheden.

Elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen', waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen positieve en negatieve variaties.

De correctie op de mutatierechten verbonden aan de verdere evolutie van de reële waarde of aan de realisatie van een gebouw wordt onrechtstreeks vastgelegd bij de bestemming van de reserves onder de rubriek 'Reserves – Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed'.

Elk kwartaal evalueert een onafhankelijke vastgoeddeskundige de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en commissies.

De vastgoeddeskundige waardeert de eigendommen volgens de specificaties en toelichtingen die gelden voor de waardering van goederen uitgevaardigd door de IVS (International Valuation Standards) en het Royal Institute of Chartered Surveyors en bepaalt de meest waarschijnlijke verkoopmethode (individuele verkoop of volledige verkoop van het geëvalueerde gebouw).

Voor de uitvoering van de schattingen stelt de Groep de deskundigen elk kwartaal in kennis van de huurtoestand van haar vastgoed, de kosten en belastingen die de verhuurder moet betalen, de gerealiseerde of uit te voeren werken en elk ander element dat de reële waarde van de gebouwen kan beïnvloeden. Het kan hierbij onder meer gaan over EPC-certificaten, het behaalde energieniveau ten opzichte van de betrokken markt, de ligging of milieuaspecten (overstromingsrisico, verontreiniging enz.). Afhankelijk van het te beoordelen type vastgoed, bepalen de deskundigen de meest geschikte waarderingmethode, bijvoorbeeld de kapitalisatie van de huurwaarde, de 'Discounted Cash Flow' methode en de methode op basis van de eenheidsprijs.

De reële waarde, bepaald door de expert, houdt rekening met volgende aanpassingen:

- Indien de door de vastgoeddeskundige bepaalde

investeringswaarde per huureenheid meer bedraagt dan 2.500.000 €, wordt deze investeringswaarde gecorrigeerd en gedeeld door (1+2,5%). Deze correctie werd bepaald op sectoraal niveau, op basis van een grote steekproef van transacties, en stemt overeen met de gemiddelde transactiekosten die daadwerkelijk in België werden betaald voor dergelijke transacties.

- Indien de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde per huureenheid minder bedraagt dan 2.500.000 €, wordt deze investeringswaarde gecorrigeerd en gedeeld door (1+12,5% of 1+12,0%) om rekening te houden met de registratierechten die van toepassing zijn in het Gewest waar het goed gelegen is.

De initiële boekwaarde van de activa omvat de commissies verbonden aan de verwerving van vastgoedbeleggingen. Dit geldt ook bij de aankoop van aandelen van een vastgoedonderneming, een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of een inbreng van activa door fusie of overname van een vastgoedonderneming. Wanneer door de transactie echter een bedrijfscombinatie ontstaat, worden de bijhorende kosten rechtstreeks als lasten geboekt in de resultatenrekening. Commissies met betrekking tot de verhuur van vastgoed worden als lasten geboekt in de resultatenrekening.

Werken in uitvoering aan voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen

De werken die, op verantwoordelijkheid van de eigenaar, worden uitgevoerd aan de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen, worden op drie verschillende manieren verwerkt afhankelijk van het type werkzaamheden:

- De kosten van onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die geen nieuwe functionaliteit toevoegen of het comfortniveau van het gebouw niet verbeteren, worden beschouwd als lopende uitgaven en worden direct als kost opgenomen.
- Occasioneel gemaakte kosten om de functionaliteit of bewoonbaarheid van het gebouw te verbeteren of om het comfortniveau wezenlijk te vergroten waardoor de geschatte huurprijs omhooggaat, worden geactiveerd voor zover de deskundige erkent, in de normale gang van zaken, dat de geschatte waarde van de verhoogde huurprijs aannemelijk is.
- Grote renovatiewerkzaamheden die betrekking hebben op de structuur, de isolatie of de hoofdfuncties van het gebouw (vervanging van liften, airconditioning, vensterkozijnen, ...) worden als activa opgenomen.

Gebouwen aangehouden voor verkoop

Vastgoedbeleggingen die worden aangehouden voor verkoop zijn voor verhuur beschikbare gebouwen die zijn overgeboekt naar de vlottende activa, omdat de verkoopprocedure is gestart en het zeer waarschijnlijk is dat de verkoop binnen 12 maanden zal plaatsvinden. De waarderingsregels blijven van toepassing.

Projectontwikkelingen

Projectontwikkelingen worden na de initiële verwerving en op elke balansdatum gewaardeerd tegen hun reële waarde. Indien de Groep echter acht dat de reële waarde van een vastgoedbelegging in aanbouw niet op betrouwbare wijze kan worden gewaardeerd maar voorziet dat dit wel mogelijk zal zijn als de bouw voltooid is, dan moet de Groep het gebouw waarden tegen kostprijs totdat de reële waarde op een betrouwbare wijze kan worden bepaald of de bouw voltooid is (afhankelijk van wat eerst gebeurt).

Gebouwen in aanbouw worden dus opgenomen als ontwikkelingsproject tot het einde van de bouw- of ontwikkelingsperiode. Op dat moment wordt het actief geherclassificeerd als 'voorverhuur beschikbare vastgoedbelegging'.

Potentieel te activeren kosten betreffen de aanbrenghcommissies, kosten van aannemers, onderaannemers, materialen, stabiliteitsstudies, kosten van architecten en studiebureaus (voor zover ze betrekking hebben op de definitieve studies die leiden tot verwezenlijking van het gebouw), beheer en opvolging van het project, btw en belastingen. De financieringskosten, voor zover ze in de haalbaarheidsstudie zijn voorzien, kunnen geactiveerd worden.

Verhuur op lange termijn gekwalificeerd als financiële leasing

Voor zover deze contracten voldoen aan de criteria van een financiële leasing volgens IFRS 16:63, zal de Groep, als overdrager, ze in de balans opnemen als vordering, voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de huurovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van het gehuurde pand bij aanvang van het contract zal geboekt worden in de resultatenrekening van de periode. Elke periodieke betaling door de huurder zal door de Groep gedeeltelijk worden behandeld als een terugbetaling van de hoofdsom en gedeeltelijk als een financieel inkomen, gebaseerd op een model dat een constante periodieke rendementsgraad voor de Groep weerspiegelt.

Andere materiële vaste activa

De andere materiële vaste activa worden geboekt tegen hun kostprijs, verminderd met de afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Tijdens de gebruiksduur van het actief worden lineaire afschrijvingen toegepast.

De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden ten minste aan het einde van elk boekjaar herzien.

De gebruiksduur per categorie van activa is bepaald als volgt:

Computerapparatuur	3 jaar
Gecentraliseerde printer	5 jaar
Meubilair en kantoomaterieel	10 jaar

Gehuurde kantoren worden in voorkomend geval gewaardeerd in een huurcontract. Indien dit het geval is, neemt Inclusio een gebruiksrecht op aan actiefzijde en een overeenkomstige huurverplichting in overeenstemming met IFRS 16.

Aanvankelijk wordt het gebruiksrecht opgenomen op de actiefzijde voor het bedrag van de huurverplichting. Dit recht wordt vervolgens afgeschreven over de duur van het contract. De betalingen die Inclusio aan de verhuurder verricht, zullen deels opgenomen worden als terugbetaling van de hoofdsom en deels als algemene kosten.

Financiële activa

Financiële activa worden, bij initiële opname, en daarna gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de overige elementen van het totaalresultaat ('reële waarde via overige elementen van het totaalresultaat'), of tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening ('reële waarde via nettoresultaat'). De Vennootschap bezit enkel instrumenten van de eerste categorie, namelijk (handels)vorderingen en geldmiddelen en kasequivalenten.

Handelsvorderingen worden bij initiële opname gewaardeerd tegen hun transactieprijs, wanneer ze geen significante financieringscomponent bevatten, wat het geval is voor bijna alle handelsvorderingen. Andere financiële activa worden aanvankelijk gewaardeerd tegen reële waarde vermeerderd met, in het geval van een financieel actief dat niet tegen reële waarde via de winst- en verliesrekening wordt gewaardeerd, transactiekosten die direct kunnen worden toegerekend aan de verwerving van het financiële actief.

De financiële activa aangehouden door de Groep zijn schuldinstrumenten die (i) worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is contractuele kasstromen te ontvangen en (ii) contractuele kasstromen hebben die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen, wordt tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd (exclusief afgeschreven bijzondere waardevermindering).

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waartegen de financiële activa of verplichtingen bij initiële opname worden gewaardeerd, verminderd met de hoofdsomaflossingen en vermeerderd of verminderd met de volgens de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het eventuele verschil tussen dat initiële bedrag en het aflossingsbedrag, en, voor financiële activa, aangepast voor een eventuele voorziening voor verliezen. De effectieve rentevoet is de rente die de verwachte toekomstige geldbetalingen of -ontvangsten tijdens de verwachte looptijd van de financiële activa of verplichtingen exact verdisconteert tot de brutoboekwaarde van een financieel actief of de geamortiseerde kostprijs van een financiële verplichting. Bij de berekening van de effectieve rentevoet maakt de Groep een schatting van de verwachte kasstromen, waarbij rekening wordt gehouden met alle contractvoorwaarden van het financiële instrument (bijvoorbeeld een optie tot vervroegde aflossing en verlengings-, call- en vergelijkbare opties), maar niet met de te verwachten kredietverliezen. In de berekening worden alle door de contractpartijen betaalde of ontvangen provisies en vergoedingen opgenomen die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet, alsmede transactiekosten.

De financiële activa worden in de balans gepresenteerd als financiële vlottende activa of financiële vaste activa volgens de intentie of de waarschijnlijkheid van realisatie binnen 12 maanden na de balansdatum.

De Groep neemt een voorziening voor verwachte kredietverliezen op voor schuldinstrumenten die niet aangehouden worden tegen reële waarde via nettoresultaat. Verwachte kredietverliezen zijn gebaseerd op het verschil tussen de contractuele kasstromen in overeenstemming met het contract en alle kasstromen die de Groep verwacht te ontvangen, verdisconteerd aan een benadering van de oorspronkelijke effectieve-rentevoet. De verwachte kasstromen omvatten de kasstromen van de verkoop van aangehouden zekerheden of andere vormen van kredietbescherming die deel uitmaken van de contractvoorwaarden.

Voor handelsvorderingen en contractactiva past de Groep een vereenvoudigde benadering toe voor de bepaling van de verwachte kredietverliezen. Aldus volgt de Groep de wijzigingen in kredietrisico niet op, maar neemt hij een voorziening op basis van de tijdens de looptijd te verwachten kredietverliezen op elke rapporteringsdatum.

De Groep heeft een voorzieningenmatrix opgemaakt die rekening houdt met historische informatie over wanbetalingen aangepast voor toekomstgerichte informatie per klant en de economische omstandigheden.

De afdekkingsinstrumenten worden opgenomen in de financiële activa wanneer hun vastgestelde reële waarde positief is.

Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden aanvankelijk gewaardeerd tegen reële waarde verminderd met, in het geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde via de winst- en verliesrekening wordt gewaardeerd, transactiekosten die direct kunnen worden toegerekend aan de uitgifte van de financiële verplichting. Deze worden na eerste opname tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd, met uitzondering van derivaten die tegen reële waarde gewaardeerd worden.

Afdekkingsinstrumenten worden opgenomen onder financiële verplichtingen wanneer hun reële waarde negatief is.

Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen bestaan uit direct opvraagbare rekeningen. De kasequivalenten zijn kortlopende, liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag bekend is die een looptijd hebben van maximum 3 maanden.

Eigen vermogen - dividenden

De gewone aandelen worden opgenomen in het eigen vermogen. De kosten die direct toe te schrijven zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden, na aftrek van belastingen, geboekt in mindering van de opgehaalde bedragen. De kosten van een transactie van uitgifte van aandelen die wordt gestaakt, worden meteen in kosten genomen.

Ingekochte eigen aandelen worden opgenomen tegen aankoopprijs in mindering van het eigen vermogen. Een verkoop of annulering van de ingekochte eigen aandelen heeft geen impact op het resultaat: de winsten of verliezen met betrekking tot eigen aandelen worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

De dividenden worden als schuld erkend na goedkeuring door de Algemene Vergadering van aandeelhouders. Elk mogelijk voorlopig dividend wordt geboekt als schuld van zodra de raad van bestuur de beslissing heeft genomen om het dividend uit te keren.

Huurinkomsten

De huurinkomsten uit operationele leaseovereenkomsten worden lineair opgenomen als opbrengsten over de looptijd van het huurcontract.

De aan de klanten toegekende huurvrije periodes worden lineair opgenomen over de eerste vaste periode van het huurcontract. De vergoedingen bij opzegging van de huur of huurschade worden volledig verantwoord op het ogenblik van de facturatie.

Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting voortvloeit uit een gebeurtenis uit het verleden, er waarschijnlijk middelen nodig zullen zijn om aan die verplichting het hoofd te bieden en het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden ingeschat.

Belastingen

De belasting op de winst omvat de belasting over de verslagperiode en de uitgestelde belasting. Beide worden opgenomen in de resultatenrekening, tenzij ze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden verwerkt, in welk geval ze ook in het eigen vermogen worden opgenomen.

De belasting over de verslagperiode is de belasting die moet worden betaald op de belastbare resultaten van het afgelopen jaar, inclusief alle aanpassingen van betaalde of te recupereren belastingen van vorige jaren. Het bedrag wordt berekend op basis van de belastingvoet dat van kracht is op balansdatum.

Inclusio als OGVV geniet een specifiek fiscaal statuut dat enkel voorziet in belasting op haar verworpen uitgaven. Dochterondernemingen zijn wel belasting verschuldigd. De exit taks is de belasting op de meerwaarde die voortvloeit uit een verandering van belastingregime (erkenning GVV of GVBF of fusie van een niet-GVV met een GVV). Wanneer de vennootschap die niet het statuut van GVV heeft, voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks geboekt, naast een bedrag dat overeenstemt met het verschil tussen de marktwaarde van het gebouw en de boekwaarde van het goed dat bij de

fusie wordt verworven, rekening houdend met de geplande fusiedatum.

Toelichting 2.3 Cruciale beoordelingen en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

De risico's waar Inclusio mee te maken kan krijgen staan volledig beschreven in Het hoofdstuk Risico's van het Beheersverslag.

5 categorieën van risico's en hun impact worden besproken:

- Vastgoed en operationele risico's
 - Financiële risico's
 - Regelgevende risico's
 - Risico's met betrekking tot interne controle
 - Milieurisico's, sociale risico's en governancerisico's
- Deze risico's kunnen een bron van onzekerheid zijn die kan leiden tot significante aanpassingen van de bedragen van activa en passiva in volgende boekjaren. Inclusio verwacht geen andere risico's die een impact kunnen hebben op haar activa, die voornamelijk bestaan uit vastgoedbeleggingen, haar verplichtingen, die voornamelijk bestaan uit bankschulden, en haar resultatenrekening.

Inclusio heeft geen significante beoordelingen geïdentificeerd die een materiële impact.

TOELICHTING 3: GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Op 31 december 2025 is de Vennootschap gestructureerd in drie specifieke operationele segmenten, overeenstemmend met de drie Gewesten van het land.

Een operationeel segment is een onderdeel van de Groep dat bedrijfsactiviteiten uitoefent waaruit opbrengsten kunnen worden verdiend en waarbij kosten kunnen worden gemaakt, waarvan de bedrijfsresultaten regelmatig worden beoordeeld door de hoogstgeplaatste functionaris van de entiteit en waarover afzonderlijke financiële informatie beschikbaar is. De hoogstgeplaatste functionaris van de Groep is de Chief Executive Officer.

De overgrote meerderheid van de gebouwen in exploitatie hebben een residentieel karakter en worden voornamelijk verhuurd aan Sociale Verhuurkantoren (SVK's), overheden of vzw's.

Geconsolideerde balans – Segment (in €)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe-gewezen	31/12/2025
I	Vaste Activa	182.234.355	108.398.692	97.936.198	11.583.746	400.152.991
I C.	Vastgoedbeleggingen	182.234.355	108.398.692	97.936.198		388.569.245
I C. a.	Vastgoedbeleggingen voor verhuur	170.382.800	107.700.477	89.543.309		367.626.586
I C. b.	Projectontwikkelingen	11.851.556	698.214	8.392.889		20.942.659
II	Vlottende activa	6.691.556	0	95.000	749.668	7.536.224
	TOTAAL ACTIVA	188.925.911	108.398.692	98.031.198	12.333.414	407.689.214
	Percentage per segment	46,3%	26,6%	24,0%	3,0%	

Geconsolideerde resultatenrekening (in €)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe-gewezen	31/12/2025
I	Huurinkomsten	8.401.729	4.125.462	4.304.300		16.831.491
III	Met verhuur verbonden kosten	17.109	-3.883	-2.669		10.557
	NETTO HUURRESULTAAT	8.418.838	4.121.579	4.301.631	0	16.842.048
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		200		9.351	9.551
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	43.349	-3.614	11.854		51.589
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-70.662	-243.086	-236.385		-550.134
	VASTGOEDRESULTAAT	8.391.525	3.875.079	4.077.100	9.351	16.353.055
IX	Technische kosten	-193.030	-115.687	-103.069	1.000	-410.786
X	Commerciële kosten	-62.865	-1.116	-3.506	240	-67.247
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-410	-93	-810		-1.313
XII	Beheerkosten vastgoed	-94.339	-6.389		-554.932	-655.660
	VASTGOEDKOSTEN	-350.644	-123.285	-107.385	-553.692	-1.135.006
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.040.881	3.751.794	3.969.715	-544.341	15.218.049
XIV	Algemene kosten van de vennootschap				-2.628.269	-2.628.269
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten				-48.907	-48.907
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.040.881	3.751.794	3.969.715	-3.221.517	12.540.874
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	433.255	-971	18.519	-40.528	410.274
XVIII	Variaties in de reële waarde vastgoedbeleggingen	4.191.288	1.134.813	900.348		6.226.449
XIX	Ander portefeuilleresultaat				6.567	6.567
	OPERATIONEEL RESULTAAT	12.665.424	4.885.636	4.888.581	-3.255.478	19.184.163
XX	Financiële inkomsten	197.505	670		3.954	202.128
XXI	Netto interestkosten				-3.931.906	-3.931.906
XXII	Andere financiële kosten				-96.409	-96.409
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				87.525	87.525
	FINANCIËEL RESULTAAT	197.505	670	0	-3.936.836	-3.738.662
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				61.870	61.870
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	12.862.929	4.886.306	4.888.581	-7.130.445	15.507.371
XXV	Vennootschapsbelasting				-115.961	-115.961
XXVI	Exit taks				28.219	28.219
	BELASTINGEN	0	0	0	-87.742	-87.742
	NETTO RESULTAAT	12.862.929	4.886.306	4.888.581	-7.218.187	15.419.629

Geconsolideerde balans – Segment (in €)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe-gewezen	31/12/2024
I	Vaste Activa	185.484.539	105.331.315	84.288.001	12.289.442	387.393.296
I C.	Vastgoedbeleggingen	185.484.539	105.326.315	84.288.001		375.098.854
I C. a.	Vastgoedbeleggingen voor verhuur	179.126.317	100.220.065	80.353.778		359.700.160
I C. b.	Projectontwikkelingen	6.358.222	5.106.250	3.934.222		15.398.694
II	Vlottende activa	0	0	22.229	763.437	785.666
	TOTAAL ACTIVA	185.484.539	105.331.315	84.310.230	13.052.880	388.178.963
	Percentage per segment	47,8%	27,1%	21,7%	3,4%	

Geconsolideerde resultatenrekening (in €)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe-gewezen	31/12/2024
I	Huurinkomsten	7.504.490	3.810.129	4.015.363		15.329.982
III	Met verhuur verbonden kosten	-346	25.891	-2.585		22.960
	NETTO HUURRESULTAAT	7.504.144	3.836.020	4.012.778	0	15.352.942
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		990			990
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	92.884	137.600	7.429		237.913
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-269.778	-310.709	-199.800		-780.287
	VASTGOEDRESULTAAT	7.327.251	3.663.901	3.820.408	0	14.811.559
IX	Technische kosten	-148.744	-91.976	-98.727		-339.447
X	Commerciële kosten	-17.788	-15.702	-10.584		-44.073
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-2.944	-1.300	303		-3.941
XII	Beheerkosten vastgoed	-92.975	-5.651		-446.327	-544.953
	VASTGOEDKOSTEN	-262.451	-114.629	-109.007	-446.327	-932.414
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.064.800	3.549.272	3.711.400	-446.327	13.879.144
XIV	Algemene kosten van de vennootschap				-2.401.699	-2.401.699
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten				-47.790	-47.790
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7.064.800	3.549.272	3.711.400	-2.895.817	11.429.655
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			2.500		2.500
XVIII	Variaties in de reële waarde vastgoedbeleggingen	9.874.302	1.812.597	2.293.952		13.980.850
XIX	Ander portefeuilleresultaat			-12.873		-12.873
	OPERATIONEEL RESULTAAT	16.939.102	5.361.869	5.994.979	-2.895.817	25.400.132
XX	Financiële inkomsten	157.512			8.340	165.852
XXI	Netto interestkosten				-3.949.190	-3.949.190
XXII	Andere financiële kosten				-50.374	-50.374
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				-2.052.260	-2.052.260
	FINANCIËEL RESULTAAT	157.512	0	0	-6.043.483	-5.885.971
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				103.439	103.439
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17.096.614	5.361.869	5.994.979	-8.835.861	19.617.601
XXV	Vennootschapsbelasting				-166.327	-166.327
XXVI	Exit taks				11.268	11.268
	BELASTINGEN	0	0	0	-155.059	-155.059
	NETTO RESULTAAT	17.096.614	5.361.869	5.994.979	-8.990.920	19.462.542

De passiva worden niet per segment opgevolgd door de Vennootschap.

Er vonden geen transacties tussen segmenten plaats in 2025 en 2024.

Informatie per operationeel segment:

Investeringsuitgaven per segment (in €)	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	31/12/2025
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur				
Afgewerkte gebouwen in aanbouw		5.869.177		5.869.177
Verwervingen			1.430.279	1.430.279
Latere uitgaven die gekapitaliseerd worden	351.020	485.435	984.123	1.820.577
Verwervingen via bedrijfscombinaties			6.250.000	6.250.000

Investeringsuitgaven per segment (in €)	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	31/12/2024
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur				
Afgewerkte gebouwen in aanbouw			3.349.434	3.349.434
Verwervingen	19.174.751	1.621.678		20.796.429
Latere uitgaven die gekapitaliseerd worden	488.086	438.683	689.934	1.616.703
Verwervingen via bedrijfscombinaties			3.700.000	3.700.000

TOELICHTING 4: NETTO HUURRESULTAAT

(in €)		31/12/2025	31/12/2024
I	Huurinkomsten	16.831.491	15.329.982
I A.	Huur	16.842.102	15.371.461
I C.	Huurkortingen	-11.934	-42.814
I E.	Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.324	1.335
III	Met verhuur verbonden kosten	10.557	22.960
III B.	Waardeverminderingen op handelsvorderingen	6.992	22.960
III C.	Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	3.565	
NETTO HUURRESULTAAT		16.842.048	15.352.942

De toename van de huurinkomsten wordt verklaard door de uitbreiding van de vastgoedportefeuille in exploitatie, zoals toegelicht in het beheersverslag, en de indexering van de huurprijzen conform de toepasselijke wetgeving.

Onderstaande tabel toont de evolutie van de huurprijzen bij een vergelijkbare vastgoedperimeter tussen de boekjaren 2025 en 2024 volgens de

methode van de EPRA (Like-for-like rental growth reporting¹). De gebouwen waarvan de exploitatie tussen de betrokken boekjaren identiek was, worden beschouwd als in een vergelijkbare perimeter. Bijgevolg worden alle onroerende goederen uitgesloten waarvan de verwerving of de ingebruikname tijdens één van de twee betrokken boekjaren heeft plaatsgevonden.

¹ De rapportering van de like-for-like huurgroei komt overeen met de groei van de nettohuuropbrengsten van de portefeuille die identiek in exploitatie was, en niet in ontwikkeling, tussen de twee betreffende periodes.

(in €)	Huur LfL			Omvang portefeuille		
	31/12/2025	31/12/2024	Evolutie	31/12/2025	31/12/2024	Evolutie
Brussels Gewest	3.895.812	3.771.245	3,3%	79.126.813	77.806.035	1,7%
Vlaams Gewest	3.655.376	3.549.456	3,0%	92.866.171	91.368.258	1,6%
Waals Gewest	4.017.960	3.882.070	3,5%	75.309.420	73.551.133	2,4%
Totaal	11.569.148	11.202.771	3,3%	247.302.404	242.725.425	1,9%

(in €)	Huur LfL			Omvang portefeuille		
	31/12/2025	31/12/2024	Evolutie	31/12/2025	31/12/2024	Evolutie
Betaalbare huurwoningen	7.548.585	7.303.084	3,4%	180.370.352	177.481.583	1,6%
Huisvesting voor personen met een beperking	1.355.526	1.318.794	2,8%	27.882.144	26.994.726	3,3%
Sociale infrastructuur	2.665.037	2.580.892	3,3%	39.049.908	38.249.117	2,1%
Totaal	11.569.148	11.202.771	3,3%	247.302.404	242.725.425	1,9%

De volgende tabel geeft een detail van de toekomstige niet-verdisconteerde kasstromen. De huuropbrengsten van gebouwen die zijn opgenomen onder de activa bestemd voor verkoop, zijn niet meegerekend. De laatste kolom geeft het aandeel weer van de niet-geactualiseerde toekomstige huuropbrengsten met betrekking tot de aankopen in het boekjaar 2025.

(in €)	31/12/2025	31/12/2024	Acquisities 2025
Minder dan 1 jaar	16.026.127	12.262.357	323.722
Tussen 1 en 2 jaar	13.791.477	11.974.681	316.229
Tussen 2 en 3 jaar	12.882.368	11.353.067	300.882
Tussen 3 en 4 jaar	12.215.868	10.836.702	285.372
Tussen 4 en 5 jaar	11.492.980	10.297.353	285.372
Na 5 jaar	114.386.420	103.356.633	2.582.412
Totaal	180.795.240	160.080.794	4.093.988

Een enkele klant vertegenwoordigt meer dan 10% van de huren over het boekjaar 2025. De 10 grootste contractanten vertegenwoordigen 56% van de huurinkomsten van het boekjaar 2025.

Contractant	Percentage van de ontvangen huur in 2025	Percentage van de ontvangen huur in 2024
New Samusocial	12,5%	7,9%
Rode Kruis België	8,6%	8,1%
SVK M.A.I.S.	6,9%	7,3%
SVK BAITA	5,4%	5,7%
SVK Hector Denis	5,4%	5,7%
Woonmaatschappij Rivierenland	4,8%	4,7%
SVK Sint-Lambrechts-Woluwe	3,9%	4,4%
Fedasil	3,2%	3,3%
Okezorg	2,7%	2,8%
Mons Logement	2,6%	2,8%
Totaal	56,0%	52,7%

TOELICHTING 5: HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(in €)		31/12/2025	31/12/2024
NETTO HUURRESULTAAT		16.842.048	15.352.942
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	9.551	990
IV A.	Verkrege vergoedingen op huurschade	9.551	990
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	51.589	237.913
V A.	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	-24.392	160.874
V B.	Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	75.982	77.039
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-550.134	-780.287
VII A.	Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.562	-216.850
VII B.	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-548.572	-563.436
VASTGOEDRESULTAAT		16.353.055	14.811.559

De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder voor de wooneenheden, terwijl ze voor de handelsruimten doorgaans aan de huurder ten laste wordt gelegd (volgens de in het huurcontract bepaalde voorwaarden).

We merken op dat woningen die verhuurd worden

aan SVK's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vrijgesteld zijn van onroerende voorheffing, terwijl woningen die verhuurd worden aan SVK's in het Vlaams en het Waals Gewest een vermindering van onroerende voorheffing genieten.

TOELICHTING 6: TECHNISCHE KOSTEN, COMMERCIËLE KOSTEN, BEHEERKOSTEN VASTGOED

(in €)		31/12/2025	31/12/2024
VASTGOEDRESULTAAT		16.353.055	14.811.559
IX	Technische kosten	-410.786	-339.447
IX A.	Recurrente technische kosten	-409.374	-339.447
IX A. 1.	Herstellingen	-294.210	-243.994
IX A. 3.	Verzekeringspremies	-115.164	-95.452
IX B.	Niet-recurrente technische kosten	-1.412	
IX B. 2.	Schadegevallen	-1.412	
X	Commerciële kosten	-67.247	-44.073
X A.	Makelaarscommissies	-45.040	-5.097
X C.	Erelonen van advocaten en juridische kosten	-22.207	-38.977
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1.313	-3.941
XII	Beheerkosten vastgoed	-655.660	-544.953
XII A.	Externe beheervergoedingen	-100.728	-98.626
XII B.	(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-554.932	-446.327
VASTGOEDKOSTEN		-1.135.006	-932.414
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		15.218.049	13.879.144

De Vennootschap registreerde in 2025 een toename van de technische kosten - herstellingen door het hoger aantal uitgevoerde interventies in haar gebouwen. Alle kosten houden verband met gebouwen in exploitatie.

De commerciële kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan het beheer van de gebouwen betreffen voornamelijk de registratie van huurcontracten en de kosten van advocaten en gerechtsdeurwaarders in verband met huurgeschillen in de vastgoedportefeuille.

De algemene commerciële kosten die verband houden met de Vennootschap in het algemeen en niet met het beheer van een bepaald onroerend goed, zoals folders, deelname aan evenementen,

publicaties, de website enz. zijn opgenomen in post XIV Algemene kosten van de Vennootschap.

De kosten van vastgoedbeheer omvatten beheerkosten ingehouden door bepaalde Brusselse SVK's conform de afgesloten overeenkomsten, de overeenkomsten voorzien in een vergoeding tussen 0% en 5% van de contractuele huurbetalingen maar ook in de kosten van syndici in de mede-eigendommen. De Vennootschap heeft een afdeling Property Management om het beheer van haar vastgoedportefeuille op te volgen. De kosten hiervoor werden integraal opgenomen onder de rubriek XII.B. (Interne) beheerkosten van het patrimonium en werd dus niet opgenomen onder XIV. Algemene kosten van de Vennootschap in de resultatenrekening.

TOELICHTING 7: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

(in €)		31/12/2025	31/12/2024
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		15.218.049	13.879.144
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.628.269	-2.401.699
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-48.907	-47.790
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		12.540.874	11.429.655

De algemene kosten van de Vennootschap bestaan voornamelijk uit volgende vier types:

- directe en indirecte personeelskosten;
- de huur van kantoren en alle daaraan verbonden kosten (waaronder telefonie en informatica);
- externedienstverleners zoals vastgoeddeskundigen, de commissaris, diverse adviseurs, commerciële

kosten, enzovoort;

- de 'corporate' kosten waaronder de bezoldiging van de bestuurders, de publicaties en de verzekeringen, maar ook de kosten verbonden aan de beursnotering en het verkrijgen van het statuut van OGVV (abonnementsbelasting, FSMA, Euroclear, Euronext, ...).

TOELICHTING 8: VERKOOP VAN GEBOUWEN EN VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

(in €)		31/12/2025	31/12/2024
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		12.540.874	11.429.655
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	410.274	2.500
XVI A.	Netto-verkopen van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	7.996.356	2.500
XVI B.	Boekwaarde verkochte gebouwen	-7.586.081	
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.226.449	13.980.850
XVIII A.	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.888.351	15.106.373
XVIII B.	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.661.902	-1.125.523
XIX	Ander portefeuilleresultaat	6.567	-12.873
OPERATIONEEL RESULTAAT		19.184.163	25.400.132

In bijlage 15 hieronder worden de verkopen van vastgoedbeleggingen gedetailleerd weergegeven. De gerealiseerde meerwaarde ten opzichte van de laatste door een expert vastgestelde reële waarde bedraagt 410.274 €.

De stijging van de getaxeerde reël waarde is

het gevolg van de waardering van de vastgoedportefeuille door de vastgoedexpert. Deze groei wordt verklaard door de indexering van de huren als gevolg van de stijging van de gezondheidsindex in het boekjaar 2025, de kwaliteit en recente leeftijd van nieuw verworven/geopende panden en de sterke vraag naar betaalbare huurwoningen.

TOELICHTING 9: FINANCIËLE INKOMSTEN

(in €)		31/12/2025	31/12/2024
OPERATIONEEL RESULTAAT		19.184.163	25.400.132
XX	Financiële inkomsten	202.128	165.852
XX A.	Geïnde interesten en dividenden	4.628	15.852
XX B.	Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	197.500	150.000

TOELICHTING 10: FINANCIËLE KOSTEN EN INDEKKINGSINSTRUMENTEN

(in €)		31/12/2025	31/12/2024
XXI	Netto interestkosten	-3.931.906	-3.949.190
XXI A.	Nominale interestlasten op leningen	-4.527.389	-5.711.077
XXI C.	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-248.433	-22.876
XXI D.	Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	843.916	1.784.764
XXII	Andere financiële kosten	-96.409	-50.374
XXII A.	Bankkosten en andere commissies	-96.307	-50.374
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	87.525	-2.052.260
XXIII A.	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	87.525	-2.052.260
FINANCIEEL RESULTAAT		-3.738.662	-5.885.971

De netto rentelasten over het boekjaar bestaan uit bankrente, provisies voor niet-gebruikte kredietlijnen en rente op afdekkingsinstrumenten van Inclusio en haar dochterondernemingen.

Ondanks de toegenomen schuldenlast van de Vennootschap bleven de netto rentelasten stabiel als gevolg van de daling van de rentevoeten op de financiële markten in de eerste helft van 2025.

De Vennootschap heeft twee nieuwe bankkredieten afgesloten bij twee nieuwe banken (ING en VDK). Daarnaast werd een krediet bij de CEHDF dat eind

2025 afloopt, verlengd door een krediet van het type Sustainability Loan Link. De kosten voor het opzetten van deze kredietlijnen zijn opgenomen in de overige financiële lasten.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen betreffen de afdekkingsinstrumenten, waarvan het detail is opgenomen in toelichting 25. Deze positieve variatie is uitsluitend latent en heeft te maken met de verwachtingen op de financiële markten ten aanzien van de evolutie van de rentevoeten.

TOELICHTING 11: AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

(in €)		31/12/2025	31/12/2024
Financieel resultaat		-3.738.662	-5.885.971
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	61.870	103.439
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		15.507.371	19.617.601

TOELICHTING 12: VENNOOTSCHAPSBELASTING EN EXIT TAKS

(in €)		31/12/2025	31/12/2024
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		15.507.371	19.617.601
XXV	Vennootschapsbelasting	-115.961	-166.327
XXVI	Exit taks	28.219	11.268
BELASTINGEN		-87.742	-155.059
NETTO RESULTAAT		15.419.629	19.462.542

De betaalde of geprovisioneerde vennootschapsbelasting betreft voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Inclusio en voor het saldo de

vennootschapsbelasting op de netto-inkomsten van de dochtervennootschappen die geen vrijstelling genieten, in tegenstelling tot Inclusio.

TOELICHTING 13: RESULTAAT PER AANDEEL

Het resultaat per aandeel ('EPS' zoals gedefinieerd door IAS 33) is berekend als volgt:

(in €)		31/12/2025	31/12/2024
Teller			
NETTORESULTAAT		15.419.629	19.462.542
Noemer			
Aantal gewone uitgegeven aandelen		7.630.286	7.428.347
Aantal eigen aandelen op het einde van het boekjaar		17.544	9.201
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen		7.618.743	7.419.107
Resultaat per aandeel, gewoon en verwaterd		2,02	2,62

Aangezien er geen instrumenten zijn met een verwateringseffect, zijn de gewone en verwaterde winst per aandeel identiek.

en wordt deze op het eind van dit hoofdstuk toegelicht. De eigen aandelen zijn uitgesloten van de berekening per aandeel.

Conform de wetgeving omtrent GVV wordt de uitkeerbare winst berekend op statutaire basis

TOELICHTING 14: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(in €)	31/12/2025	31/12/2024
Brutowaarde aan het begin van het boekjaar	100.217	100.217
Afschrijvingen aan het begin van het boekjaar	-100.217	-89.924
Saldo aan het begin van de periode	0	10.293
Afschrijvingskosten van het boekjaar		-10.293
Saldo aan het einde van de periode	0	0
Brutowaarde aan het einde van het boekjaar	100.217	100.217
Gecumuleerde afschrijvingen aan het einde van het boekjaar	-100.217	-100.217

De immateriële vaste activa stemmen exclusief overeen met de Adfinity-software die het mogelijk maakt de boekhouding te voeren en de financiële

reporting te verzekeren, maar ook het beheer van de huurcontracten (facturatie, indexering, ...). Die software is volledig afgeschreven.

TOELICHTING 15: VASTGOEDBELEGGINGEN EN ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

Zoals de standaard IAS 40 voorschrijft, wordt vastgoed in aanbouw of in ontwikkeling voor eigen rekening, met het oog op verhuring, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Projectontwikkelingen zijn projecten die in aanbouw zijn of een grondige renovatie ondergaan, of vastgoed dat geen opbrengsten genereert omwille van zijn aard (terreinen).

De aankopen hebben betrekking op de betaalde prijzen voor de verwerving van nieuw vastgoed in exploitatie of projectontwikkeling. De individuele aankoopprijs wordt niet gecommuniceerd omwille van confidentialiteitsredenen.

De investeringen betreffen uitgaven die opgelopen werden na de initiële opname en gekapitaliseerd worden in het vastgoed in exploitatie of de projectontwikkelingen.

Gebouwen die worden aangehouden voor verkoop worden onder de kortlopende activa opgenomen zodra de Vennootschap een besluit tot verkoop heeft genomen en de commerciële stappen zijn gezet.

(in €)	Gebouwen beschikbaar voor verkoop	Projectont- wikkelingen	Activa aangehouden voor verkoop	Totaal vastgoed- beleggingen
Saldo per 31/12/2023	318.870.376	9.599.533	0	328.469.909
Afgewerkte gebouwen in aanbouw	3.349.434	-3.349.434		
Verwervingen	20.796.429			20.796.429
Investerings	1.616.703	6.161.211		7.777.914
Gekapitaliseerde intresten		373.752		373.752
Verwervingen van dochterondernemingen	3.700.000			3.700.000
Transfer naar projectontwikkelingen (-)	-2.860.488	2.860.488		
Winst (verlies) van aanpassingen in reële waarde	14.227.706	-246.855		13.980.850
Saldo per 31/12/2024	359.700.160	15.398.694	0	375.098.854
Saldo per 31/12/2024	359.700.160	15.398.694	0	375.098.854
Afgewerkte gebouwen in aanbouw	5.869.177	-5.869.177		
Verwervingen	1.430.279	604.832		2.035.111
Investerings	1.820.577	11.019.947	17.627	12.858.152
Gekapitaliseerde intresten		473.316		473.316
Verwervingen van dochterondernemingen	6.250.000			6.250.000
Transfers naar activa aangehouden voor verkoop	-14.362.461		14.362.461	
Gerealiseerde verkoop (Fair value)			-7.586.081	-7.586.081
Winst (verlies) van aanpassingen in reële waarde	6.918.853	-684.953	-7.451	6.226.449
Saldo per 31/12/2025	367.626.586	20.942.659	6.786.556	395.355.800

Op 31 december 2025 heeft de Vennootschap verschillende projecten in ontwikkelingsfase in haar portefeuille.

De 4 ontwikkelingsprojecten in de tabel hieronder zijn opgenomen in de waardering van de onafhankelijke vastgoedexpert. Inclusio heeft een overeenkomst getekend voor de aankoop van een ziekenhuisgebouw dat tot eind 2026 in gebruik zal blijven. Het gebouw wordt aangekocht zodra

het verlaten is door de huidige uitbater (Centre Hospitalier de Wallonie Picarde). Het is de bedoeling om er een sociale infrastructuurunit van te maken.

Overnames van dochterondernemingen zijn niet beschouwd als bedrijfscombinaties, zoals gedefinieerd in IFRS 3, omdat het geen overnames zijn van een 'bedrijf' als zodanig, waarbij een 'bedrijf' wordt gedefinieerd als een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa.

Projectontwikkelingen (in €)	Totale geschatte investering	Uitgegeven op 31/12/2025	Fair Value op 31/12/2025
Paviljoen 1-5	8.348.017	3.041.663	3.956.444
Vander Bruggen	8.435.206	8.291.374	7.895.111
Thomashuis Beerse	1.763.420	706.162	698.214
Bonnemaison	16.275.520	8.455.297	8.392.889
TOTAAL	34.822.163	20.494.495	20.942.659

Projectontwikkelingen (in €)	Totale geschatte investing	Uitgegeven op 31/12/2024	Fair Value op 31/12/2024
Paviljoen 1-5	7.927.815	2.136.098	3.056.000
Vander Bruggen	7.755.044	3.075.193	3.302.222
Melkerij	5.896.301	4.916.921	5.106.250
Bonnemaison	16.376.663	3.949.356	3.934.222
TOTAAL	37.955.823	14.077.567	15.398.694

Het detail van de mutaties van de portefeuille is opgenomen in hoofdstuk "Beheersverlag".

De verwervingen via overname van vennootschappen

hebben betrekking op de dochtervennootschappen opgenomen in Toelichting 33. De volgende tabel geeft de aansluiting weer van de overnames van dochterondernemingen.

31/12/2025 (in €)	Au Joli Bois	Totaal
Vastgoedbeleggingen	6.250.000	6.250.000
Geldmiddelen en kasequivalenten	832	832
Handelsschulden	-1.009.995	-1.009.995
Andere financiële schulden	-3.792.500	-3.792.500
Overige schulden	-688.859	-688.859
Overlopende rekeningen	-5.367	-5.367
Totaal verworven nettoactief	754.112	754.112

	Au Joli Bois	Totaal
Betaald in geldmiddelen	-754.112	-754.112
Minus verworven geldmiddelen	832	832
Netto kasuitstroom uit investeringsactiviteiten	-753.280	-753.280

31/12/2024 (in €)	Rebirth Development	Totaal
Vastgoedbeleggingen	3.700.000	3.700.000
Geldmiddelen en kasequivalenten	7.981	7.981
Voorzieningen	-5.157	-5.157
Handelsschulden	-222.427	-222.427
Andere financiële schulden	-2.541.500	-2.541.500
Overige schulden	-140.243	-140.243
Totaal verworven nettoactief	691.265	691.265

	Rebirth Development	Totaal
Betaald in geldmiddelen	-691.265	-691.265
Minus verworven geldmiddelen	7.981	7.981
Netto kasuitstroom uit investeringsactiviteiten	-683.284	-683.284

In het boekjaar 2025 werd in totaal 14,4 M€ gedeclasseerd naar de rubriek "Activa aangehouden voor verkoop", waarvan 7,6 M€ reeds in 2025 werd verkocht. Het resterende bedrag van 6,8 M€ zal naar verwachting in de loop van 2026 worden verkocht.

Alle afgeschreven activa behoren tot de categorie betaalbare woningen en, met uitzondering van 4 woningen in het Waals Gewest, zijn deze activa allemaal gelegen in het Brussels Gewest.

Gebouwen bestemd voor verkoop (in €)	Fair Value
Transfer naar gebouwen bestemd voor verkoop	14.362.461
Activatie	17.627
Variatie reële waarde	-7.451
Reële waarde van de verkochte gebouwen	-7.586.081
Saldo gebouwen bestemd voor verkoop	6.786.556

Detail gebouwen bestemd voor verkoop (in €)	Saldo reële waarde op 31/12/2025
B004 Verboekhoven	1.414.222
B006 Niveau 24	298.667
B007 Niveau 26	298.667
B013 Carton de Wiart 95	2.218.667
B019 Palais 64	2.461.333
W012 - een huis Rue Bonnemaïson	95.000
TOTAAL	6.786.556

Verkochte gebouwen (in €)	Fair Value
Verkoopprijs van de gebouwen	8.257.500
Reële waarde verkochte gebouwen	-7.586.081
Externe verkoopkosten	-215.574
Interne verkoopkosten	-45.570
Gerealiseerde meerwaarde t.o.v. laatste reële waarde	410.274

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige werd berekend, wordt in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen op basis van zijn rapport.

Deze rapporten worden opgemaakt op basis van de door de Vennootschap meegedeelde informatie over de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, de uitgevoerde of nog uit te voeren werkzaamheden en eventuele huurvoordelen en alle andere elementen die de reële waarde van gebouwen kan beïnvloeden. Het kan hierbij onder meer gaan over EPC-certificaten, het behaalde energieniveau ten opzichte van de betrokken markt, de ligging of milieuaspecten (overstromingsrisico, verontreiniging enz.).

Daartegenover gebruikt de deskundige de marktparameters die hem het meest relevant lijken (huurwaarde, kapitalisatievoet, ...) op basis van zijn oordeel en zijn beroepservaring, maar ook rekening houdende met energetische en klimatologische elementen. De door de deskundige verstrekte informatie en de waarderingshypothese en -modellen worden regelmatig door de Vennootschap en het Audit en risico Comité nagekeken.

De portefeuille met vastgoedbeleggingen is gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde van de ontwikkelingsprojecten waarvoor het ontwikkelingsprogramma nog niet is bepaald (projecten waarvoor nog geen vergunningsaanvraag is ingediend) komt overeen

met de investeringswaarde vermeerderd met de direct toerekenbare kosten. De reële waarde van vastgoed wordt bepaald door de vastgoedexpert door rekening te houden met de registratierechten en andere transactiekosten van 12% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor verhuureenheden met een investeringswaarde van minder dan 2,5 M€, en van 2,5% voor verhuureenheden met een investeringswaarde van meer dan 2,5 M€. Dit verlaagde percentage van 2,5% is het resultaat van een analyse door onafhankelijke deskundigen van een groot aantal op de markt waargenomen transacties, en komt overeen met het gemiddelde van de bij deze transacties werkelijk betaalde transactiekosten.

Om het niveau van waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen, werd een grondig onderzoek verricht van de aard, de kenmerken en de risico's van de betrokken gebouwen en werden de beschikbare marktgegevens onderzocht.

Gelet op de liquiditeit van de markten en de moeilijkheid om op onweerlegbare wijze vergelijkbare transactiegegevens te vinden, wordt het niveau, in de zin van IFRS 13, voor de waardering tegen reële waarde van gebouwen bepaald op niveau 3.

De onafhankelijke deskundigen hanteren verschillende waarderingstechnieken (en combineren ze) om de reële waarde van het vastgoed in portefeuille te bepalen, met als belangrijkste elementen:

- de methode van kapitalisatie van de huuropbrengsten: deze methode houdt in dat de geschatte huurwaarde van de verhuureenheden wordt gekapitaliseerd met toepassing van een kapitalisatievoet die strookt met de vastgoedmarkt. De keuze van de kapitalisatievoet is gebaseerd op de analyse van de vergelijkbare marktgegevens,

met inbegrip van de openbaar beschikbare informatie over de betrokken sector. Het percentage stemt overeen met het rendementspercentage dat de potentiële investeerders verwachten op de waardingsdatum. De bekomen waarde wordt vervolgens aangepast aan het (positieve of negatieve) verschil tussen de gebruikte theoretische huurprijs en de huurprijs van de lopende contracten, evenals van hypothesen inzake vooropgestelde werken en/of huurleegstand in het gebouw nadat de lopende contracten verstreken;

- de methode van de verdiscontering van de toekomstige kasstromen die de verhuureenheden zullen genereren (DCF): deze techniek vereist de waardering van de netto huuropbrengsten van de verhuureenheden op jaarbasis tijdens een welbepaalde periode. Op het eind van deze periode wordt een restwaarde berekend, rekening houdend met de vooropgestelde staat van het goed;
- de methode op basis van eenheidsprijzen: deze techniek is gebaseerd op het principe dat een potentiële koper niet meer zal betalen voor de aankoop van een goed dan de prijs die onlangs op de markt werd betaald voor een vergelijkbaar pand.

De waardering gebeurt op kwartaalbasis volgens een verslag opgesteld door de onafhankelijke deskundige aangesteld door de Vennootschap. Dit verslag is gebaseerd op:

- door de Vennootschap verstrekte gegevens zoals de contractuele huurprijzen, de aard en de duur van de huurcontracten, de renovatiebudgetten. Deze gegevens worden aangemaakt door het informatiesysteem van de Vennootschap en zijn afhankelijk van de kwaliteit van dit systeem;
- hypothesen en waarderingsmodellen ontwikkeld door de onafhankelijke deskundige, steunend op zijn professionele oordeel en marktkennis.

Kwantitatieve informatie met betrekking tot gegevens van niveau 3 in de waarderingsmodellen van vastgoedbeleggingen volgens IFRS 13

Voor ondernemingen waarvan de vastgoedbeleggingen een belangrijke post op de geconsolideerde balans vormen, vereist IFRS 13 de presentatie van bepaalde informatie die de gebruikers van de jaarrekening in staat stelt inzicht te krijgen in de gegevens en technieken die door de vastgoeddeskundigen worden gebruikt om de reële

waarde van de vastgoedportefeuille te bepalen.

In het geval van Inclusio worden de reële waarden door de deskundige bepaald op basis van gegevens van niveau 3, d.w.z. geheel of gedeeltelijk gebaseerd op gegevens die niet extern kunnen worden waargenomen.

Aangezien de betaalbare huurwoningen meer dan 80% vertegenwoordigen van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Inclusio (zie het hoofdstuk "Vastgoedverslag"), werd de als bijlage opgenomen

tabel opgesteld om de belangrijkste kwantitatieve informatie te verstrekken die de deskundige heeft gebruikt voor zijn waardering van dit specifieke segment.

De sensitiviteit van de reële waarde voor een verandering in de niet-observeerbare inputs is als volgt (indien geen van de andere parameters verandert):

Niet-observeerbare input	Impact op RW als de niet-observeerbare input stijgt	Impact op RW als de niet-observeerbare input daalt
Geschatte huurwaarde	Positief	Negatief
Kapitalisatievoet	Negatief	Positief
Leegstand	Negatief	Positief

Sensitiviteit van de reële waarde van de gebouwen voor de variaties in de niet-observeerbare gegevens

De kapitalisatievoet, de disconteringsvoet, de prijs per m² en de huurwaarde per m² hangen af van verschillende vastgoedelementen naargelang het type vastgoed (huis, appartement, ...), hun bestemming (huisvesting, hulp aan personen met een beperking, sociale infrastructuur, ...), hun ligging, de leeftijd, de energie-efficiëntie, de liquiditeit van de markt (vraag en aanbod), ...

Rekening houdend met deze discrepanties kunnen er grote verschillen bestaan in de gegevens van de onderstaande tabellen tussen de 3 gewesten van het land of de activiteitssegmenten. We merken in dat verband ook op dat de evolutie op jaarbasis wordt beïnvloed door de groei van de vastgoedportefeuille van de vennootschap, vooral in de segmenten huisvesting voor personen met een beperking en sociale infrastructuur, segmenten waar de activiteit veel lager ligt en waar de toevoeging van een nieuw gebouw aanzienlijke schommelingen kan veroorzaken.

De gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van de totale portefeuille in exploitatie op 31 december 2025 bedroeg 4,24% in vergelijking met 4,37% per 31 december 2024. De gezondheidsindex, die als basis dient voor de indexering van de huurprijzen, was de laatste 3 jaar aan grote schommelingen onderhevig. Rekening houdend met deze parameters zijn een wijziging van de kapitalisatievoet met $\pm 0,5\%$ en een wijziging met $\pm 5\%$ in de Geschatte Huurwaarde (GHW) redelijkerwijs aannemelijk.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille op

31/12/2025 zou:

- dalen met 44,1 M€ bij een verhoging van de actualisatievoet met 0,5% (-41,2 M€ op 31/12/2024);
- stijgen met 44,1 M€ bij een verlaging van de actualisatievoet met 0,5% (+41,2 M€ op 31/12/2024);
- stijgen met 18,7 M€ bij een stijging van de GHW van 5% (+18,0 M€ op 31/12/2024);
- dalen met 18,7 M€ bij een daling van de GHW van 5% (-18,0 M€ op 31/12/2024).

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de Geschatte Huurwaarde (per m² per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde. Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse.

Voor de vastgoedbeleggingen in aanbouw wordt de reële waarde beïnvloed door het al dan niet respecteren van het budget en van de duurtijd van de verwezenlijking, initieel voorzien in het project.

De beurskoers bedraagt 17,85 € eind december 2025. Ten opzichte van de nettoboekwaarde van 31,43 € per aandeel op diezelfde datum bedraagt de korting 24%. Elke wijziging van de reële waarde zoals hierboven beschreven zou een impact hebben op de nettowaarde per aandeel en dus de korting (of eventuele premie) ten opzichte van de beurskoers. Zo zou elke negatieve variatie in de reële waarde ten belope van 10 M€ een negatieve impact hebben van 1,31 € op de netto boekwaarde

per aandeel. De schuldgraad zou dan automatisch in de tegenovergestelde richting worden beïnvloed (een stijging van de netto boekwaarde vermindert de schuldgraad en omgekeerd).

Een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 10 miljoen euro zou leiden tot een stijging van de schuldgraad op 31 december 2025 met 1,04% en van 41,29% naar 42,34% gaan.

De voornaamste kwantitatieve informatie betreffende de reële waarde van de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen afkomstig uit de vastgoedrapporten, wordt hieronder samengevat:

Vastgoedbeleggingen in exploitatie en aangehouden voor verkoop

Ge- west	Segment	Reële Waarde op 31/12/2025	Waarderingsmethode		Waarden op 31/12/2025			Waarden op 31/12/2024		
			Niet-waarneembare gegevens		Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.
Brussels Gewest		173.603.431			Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.
	Betaalbare huurwoningen	137.404.255	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huur- waarde (€/m ² /jaar)	70	246	137	77	225	135	
			Kapitalisatievoet	3,35%	5,15%	3,91%	3,55%	5,20%	4,02%	
			Bezettingsgraad	89,60%	100,00%	98,08%	89,37%	100,00%	98,08%	
			Rest. looptijd (jaren)	1,7	33,8	15,4	0,6	34,9	13,8	
			Eenheidsprijs							
			Prijs per m ² (€)	1.406	4.697	3.512	1.385	4.386	3.341	
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor	6,00%	6,50%	6,25%	6,25%	6,50%	6,38%	
			Bezettingsgraad	89,60%	100,00%	99,46%	89,37%	100,00%	99,46%	
			Rest. looptijd (jaren)	7,9	26,7	19,9	5,1	19,0	9,6	
		Huisvesting voor mensen met een beperking	0			NA	NA	NA	NA	NA
		Sociale infrastructuur	19.277.039	Kapitalisatie huurinkomsten						
				Geschatte Huur- waarde (€/m ² /jaar)	115	229	151	114	226	149
				Kapitalisatievoet	4,40%	6,85%	6,08%	4,40%	6,85%	6,03%
				Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
				Rest. looptijd (jaren)	1,0	87,5	15,1	1,0	88,5	15,3
				Eenheidsprijs						
				Prijs per m ² (€)	1.881	4.475	2.505	1.864	4.446	2.485
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor	5,35%	8,60%	7,04%	5,00%	8,60%	6,97%	
			Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
			Rest. looptijd (jaren)	1,0	10,7	5,5	1,0	4,2	2,2	

Ge- west	Segment	Reële Waarde op 31/12/2025	Waarderingsmethode		Waarden op 31/12/2025			Waarden op 31/12/2024		
			Niet-waarneembare gegevens		Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.
Vlaams Gewest		107.699.207			Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.
	Betaalbare huurwoningen	85.805.356	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huur- waarde (€/m ² /jaar)	75	151	112	74	148	111	
			Kapitalisatievoet	3,10%	4,70%	3,28%	3,15%	5,00%	3,56%	
			Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	88,51%	100,00%	99,69%	
			Rest. looptijd (jaren)	2,0	20,1	9,3	0,5	21,1	9,3	
			Eenheidsprijs							
			Prijs per m ² (€)	1.993	4.211	3.190	1.916	4.115	3.135	
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
		Huisvesting voor mensen met een beperking	21.893.851	Kapitalisatie huurinkomsten						
				Geschatte Huur- waarde (€/m ² /jaar)	101	163	117	96	158	113
				Kapitalisatievoet	3,75%	4,80%	4,01%	3,75%	4,85%	4,01%
				Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
				Rest. looptijd (jaren)	6,7	12,7	10,3	7,7	13,7	11,3
				Eenheidsprijs						
				Prijs per m ² (€)	2.174	4.363	2.957	2.123	4.256	2.858
				Discounted cash flow methode						
				Actualisatiefactor	5,50%	7,25%	6,13%	5,50%	7,25%	6,13%
				Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
				Rest. looptijd (jaren)	6,7	12,7	10,3	7,7	13,6	11,0
	Sociale infrastructuur	0			NA	NA	NA	NA	NA	

Ge- west	Segment	Reële Waarde	Waarderingsmethode			Waarden op 31/12/2024				
		op 31/12/2025	Niet-waarneembare gegevens		Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.
Waals Gewest		89.638.309			Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.
	Betaalbare huurwoningen	63.077.333	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huur- waarde (€/m ² /jaar)	79	187	99	76	189	95	
			Kapitalisatievoet	4,00%	6,00%	4,91%	3,75%	5,60%	4,68%	
			Bezettingsgraad	90,41%	100,00%	99,21%	84,99%	100,00%	98,29%	
			Rest. looptijd (jaren)	1,4	15,0	8,4	0,8	16,2	8,9	
			Eenheidsprijs							
			Prijs per m ² (€)	1.464	3.352	2.079	1.552	3.661	2.016	
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
		Huisvesting voor mensen met een beperking	5.988.293	Kapitalisatie huurinkomsten						
				Geschatte Huur- waarde (€/m ² /jaar)	127	127	127	127	127	127
				Kapitalisatievoet	5,45%	5,45%	5,45%	5,40%	5,40%	5,40%
				Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
				Rest. looptijd (jaren)	21,5	21,5	21,5	22,5	22,5	22,5
				Eenheidsprijs						
				Prijs per m ² (€)	2.040	2.040	2.040	2.029	2.029	2.029
				Discounted cash flow methode						
				Actualisatiefactor	6,35%	6,35%	6,35%	6,25%	6,25%	6,25%
				Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
				Rest. looptijd (jaren)	21,5	21,5	21,5	22,5	22,5	22,5
		Sociale infrastructuur	20.572.683	Kapitalisatie huurinkomsten						
				Geschatte Huur- waarde (€/m ² /jaar)	63	155	111	63	150	107
				Kapitalisatievoet	6,00%	8,15%	6,44%	5,65%	8,40%	6,14%
				Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
			Rest. looptijd (jaren)	1,2	4,7	3,3	2,2	5,7	4,3	
			Eenheidsprijs							
			Prijs per m ² (€)	941	2.092	1.679	941	2.247	1.673	
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor	7,15%	8,00%	7,45%	6,50%	9,00%	7,55%	
			Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
			Rest. looptijd (jaren)	1,2	4,7	3,3	5,7	5,7	5,7	
Totaal vastgoedbeleggin- gen in exploitatie		370.940.947								

De voornaamste kwantitatieve informatie betreffende de reële waarde van de projectontwikkelingen afkomstig uit de vastgoedrapporten, wordt hieronder samengevat. Projecten waarvan de

vergunningen nog niet zijn verkregen en waarvan de ontwikkelingskosten niet kunnen worden bepaald, worden opgenomen in hun kostprijs.

Projectontwikkelingen (enkel gewaardeerd door de vastgoedexpert)

Ge-west	Segment	Reële Waarde	Waarderingsmethode	Waarden op 31/12/2025			Waarden op 31/12/2024			
		op 31/12/2025	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.	
Brussels Gewest		11.851.555								
	Betaalbare huurwoningen	11.851.555	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huurwaarde (€/m ² /jaar)	104	134	119	104	124	114	
			Kapitalisatievoet	4,00%	4,20%	4,10%	6,50%	6,50%	6,50%	
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Eenheidsprijs							
			Prijs per m ² (€)	1.507	2.533	2.020	1.059	1.073	1.066	
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
		Huisvesting voor mensen met een beperking	0		NA	NA	NA	NA	NA	NA
		Sociale infrastructuur	0		NA	NA	NA	NA	NA	NA

Ge-west	Segment	Reële Waarde	Waarderingsmethode	Waarden op 31/12/2025			Waarden op 31/12/2024			
		op 31/12/2025	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.	
Vlaams Gewest		698.000								
	Betaalbare huurwoningen	0	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huurwaarde (€/m ² /jaar)	NA	NA	NA	109	109	109	
			Kapitalisatievoet	NA	NA	NA	3,50%	3,50%	3,50%	
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Eenheidsprijs							
			Prijs per m ² (€)	NA	NA	NA	2.974	2.974	2.974	
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
		Huisvesting voor mensen met een beperking	698.000	Kapitalisatie huurinkomsten						
				Geschatte Huurwaarde (€/m ² /jaar)	122	122	122	NA	NA	NA
				Kapitalisatievoet	5,15%	5,15%	5,15%	NA	NA	NA
				Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA
				Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA
				Eenheidsprijs						
				Prijs per m ² (€)	1.043	1.043	1.043	NA	NA	NA
				Discounted cash flow methode						
				Actualisatiefactor	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	Sociale infrastructuur	0		NA	NA	NA	NA	NA	NA	

Ge- west	Segment	Reële Waarde	Waarderingsmethode	Waarden op 31/12/2025			Waarden op 31/12/2024		
		op 31/12/2025	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.
Waal s Gewest		8.392.889							
	Betaalbare huurwoningen	8.392.889	Kapitalisatie huurinkomsten						
			Geschatte Huur- waarde (€/m ² /jaar)	97	97	97	97	97	97
			Kapitalisatievoet	4,05%	4,05%	4,05%	3,80%	3,80%	3,80%
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Eenheidsprijs						
			Prijs per m ² (€)	1.419	1.419	1.419	665	665	665
			Discounted cash flow methode						
			Actualisatiefactor	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA
		Huisvesting voor mensen met een beperking	0	Kapitalisatie huurinkomsten	NA	NA	NA	NA	NA
	Sociale infrastructuur	0	Kapitalisatie huurinkomsten	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Totaal project- ontwikkelingen		20.942.444							

TOELICHTING 16: ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

De andere materiële vaste activa exclusief het gebruiksrecht op de door de Vennootschap gehuurde kantoren zijn opgenomen in de onderstaande tabel:

(in €)	31/12/2025	31/12/2024
Brutowaarde aan het begin van het boekjaar	365.660	299.455
Gecumuleerde afschrijvingen aan het begin van het boekjaar	-224.257	-135.457
Saldo aan het begin van het boekjaar	141.403	163.998
Verwervingen	9.800	84.317
Afschrijvingen	-87.838	-88.800
Verkoop in het boekjaar		-18.111
Saldo aan het einde van het boekjaar	63.365	141.403
Brutowaarde aan het einde van het boekjaar	375.460	365.660
Gecumuleerde afschrijvingen aan het einde van het boekjaar	-312.096	-224.257

De aankopen hebben betrekking op informatica-materieel en voertuigen.

Het gebruiksrecht van de kantoren van de Vennootschap wordt op 31 december 2025

gewaardeerd op 105.619 € en komt bovenop de andere materiële vaste activa vermeld in de bovenstaande tabel, wat een totaal oplevert van 168.984 €.

TOELICHTING 17: FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Financiële vaste activa omvatten 3 verschillende categorieën activa.

- De positieve reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten bedraagt 1.867.800 € (31/12/2024: 2.530.730 €). Deze instrumenten zijn aangegaan met Belgische banken met een "investment grade" rating, zoals in detail beschreven in toelichting 25.
- Inclusio bezit vastgoedbeleggingen in mede-eigendom. In dit verband worden aan de syndici voorschotten op het bedrijfskapitaal verstrekt, zodat zij de kosten van de mede-eigendom op 31 december 2025 op zich kunnen nemen. Inclusio betaalde een bedrag van 134.621 € (31/12/2024: 133.721 €) aan voorschotten op het werkkapitaal aan de syndici.
- Voor het gebouw Ecole Active werd de erfpacht van 50 jaar heronderhandeld naar 99 jaar (en loopt af op 30 juni 2113). Het gebouw werd daarom overgeheveld van gebouwen in exploitatie naar

financiële leasing. De langetermijnvordering van dit contract vertegenwoordigt een totaal van 8.295.610 € (identiek bedrag op 31/12/2024) en de analyse van de vervaldagen staat hieronder weergegeven. Rekening houdend met de modaliteiten van deze erfpacht zal de terugbetaling van kapitaal starten in het boekjaar 2026.

Gezien enerzijds de hoedanigheid van de huurder en anderzijds het lage kredietrisico verbonden aan de vordering van financiële leasings (vastgesteld op basis van de analyse van het verlies aan historische kredieten op de huurder), heeft het model van de verwachte kredietverliezen volgens IFRS 9 geen materiële impact voor Inclusio. In het hoofdstuk "Risicofactoren" wordt een volledig overzicht gegeven van de risico's verbonden aan de huurder (risico 1.1.2, risico 1.3.2, risico 1.3.3). Inclusio verwacht geen impact van kredietverliezen op haar huurdersvorderingen of leasingvorderingen.

Vorderingen financiële leasing (in €)	31/12/2025	31/12/2024
minder dan een jaar	245.000	195.000
langer dan één jaar en korter dan twee jaar	245.000	245.000
langer dan twee jaar en korter dan drie jaar	245.000	245.000
langer dan drie jaar en korter dan vier jaar	245.000	245.000
meer dan vier jaar en minder dan vijf jaar	245.000	245.000
ouder dan 5 jaar	20.212.500	20.457.500
Minimale leasebetalingen	21.437.500	21.632.500
vorderingen financiële leasing	13.141.890	13.336.890
Contante waarde van minimale leasebetalingen	8.295.610	8.295.610
financiële leasevorderingen		
minder dan een jaar	24.891	
langer dan één jaar en korter dan twee jaar	25.549	24.891
langer dan twee jaar en korter dan drie jaar	26.225	25.549
langer dan drie jaar en jonger dan vier jaar	26.918	26.225
meer dan vier jaar en minder dan vijf jaar	27.630	26.918
ouder dan 5 jaar	8.164.398	8.192.028

TOELICHTING 18: DEELNEMINGEN VERWERKT VIA VERMOGENSMUTATIE

Op 31 december 2025 had de Vennootschap slechts één deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode werd opgenomen, namelijk in Inclusio Ostbelgien nv, ten belope van 51% van de aandelen. Aangezien de Vennootschap

geen zeggenschap over deze dochtervennootschap uitoefent overeenkomstig de ondertekende aandeelhoudersovereenkomst, consolideert Inclusio deze dochtervennootschap dan ook niet.

(in €)	31/12/2025	31/12/2024
Langlopende activa	3.420.827	3.362.510
Kortlopende activa	319.217	290.210
Waarvan kas en kasequivalenten	315.338	37.435
Totaal actief	3.740.044	3.652.720
Eigen vermogen	2.361.312	2.239.569
Passiva	1.378.731	1.413.151
Waarvan financiële schulden	1.282.197	1.352.080
Totaal passief	3.740.044	3.652.720
Aandeel Groep	51%	51%
Participaties via vermogensmutatie	51%	51%
Huurinkomsten	198.918	188.531
Netto huurresultaat	198.918	188.531
Operationeel vastgoedresultaat	34.699	9.601
Waarvan afschrijvingskosten		
Financieel resultaat	-14.791	-13.960
Waarvan rentebaten	5.077	7.056
Waarvan rentelasten	-19.868	-20.200
Variatie reële waarde	100.844	365.117
Resultaat voor belastingen	120.752	-4.359
Vennootschapsbelasting & Exit taks	991	-55.320
Netto resultaat	121.743	305.438
Aandeel Groep in het netto resultaat van het boekjaar	51%	51%

TOELICHTING 19: HANDELSVORDERINGEN

Handelsvorderingen (in €)	31/12/2025	31/12/2024
Vorderingen op huurders	32.859	39.211
Op te maken facturen	14.710	17.607
TOTAAL	47.569	56.818

Het kredietrisico in verband met handelsvorderingen is uiterst beperkt, enerzijds door de kwaliteit van de tegenpartijen (voornamelijk SVK's of gelijkwaardig) en anderzijds, voor andere soorten huurders, door

de diversiteit van het cliënteel en de huurwaarborgen die door de huurders worden verstrekt om hun verbintenissen na te komen.

TOELICHTING 20: BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in €)	31/12/2025	31/12/2024
Belastingen	245.597	110.029
Andere		94.136
TOTAAL	245.597	204.165

Belastingvorderingen stemmen overeen met gerealiseerde voorafbetalingen.

TOELICHTING 21: KAS EN KASEQUIVALENTEN

Kas en kasequivalenten hebben enkel betrekking op zichtrekeningen en een kas.

TOELICHTING 22: OVERLOPENDE REKENINGEN

(in €)	Overlopende rekeningen – Activa	31/12/2025	31/12/2024
II G.	Overlopende rekeningen	186.243	264.957
II G. a.	Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	100.474	157.120
II G. c.	Voorafbetaalde vastgoedkosten	92.549	107.837
II G. e.	Andere	-6.780	

De overlopende rekeningen aan de activazijde omvatten de nog te ontvangen financiële opbrengsten uit financiële instrumenten die op de balansdatum van kracht zijn, en de uitgaven in verband met de structurering en het gedelegeerd projectmanagement van projecten in ontwikkeling; deze uitgaven worden pas bij de oplevering van de

projecten aan de projecten toegerekend. Maar ze omvatten ook de gemeenschappelijke huurlasten, na aftrek van de voorzieningen voor lasten ontvangen van de huurders. De afrekeningen van de huurlasten worden ten minste eenmaal per jaar aan de betrokken huurders overgemaakt.

(in €)	Overlopende rekeningen – Verplichtingen	31/12/2025	31/12/2024
II F.	Overlopende rekeningen	178.506	133.333
II F. a.	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		14.912
II F. b.	Opgelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	178.506	118.421

De overlopende rekeningen – verplichtingen betreffen voornamelijk vooraf ontvangen

vastgoedopbrengsten en niet-vervallen interesten op de uitstaande leningen.

TOELICHTING 23: EIGEN VERMOGEN

De evolutie van het kapitaal wordt hieronder weergegeven:

(in €)	Aantal gecreëerde aandelen	Gecumu- leerd aantal aandelen	Geplaatst kapitaal (€)	Gecu- muleerd geplaatst kapitaal (€)
IPO van 10/12/2020	2.857.943	7.187.558	57.158.860	143.751.160
Akte van kapitaalvermindering van 11/06/2021			-945.037	142.806.123
Inbrengen in natura dd. 25/06/2021	240.789	7.428.347	4.784.477	147.590.601
Akte van 17/06/2025	201.939	7.630.286	2.897.825	150.488.426
Saldo op 31/12/2025		7.630.286		150.488.426

Na de kapitaalverhoging van juni 2025 bedraagt het totale aantal uitgegeven aandelen 7.630.286. De Vennootschap houdt ook eigen aandelen aan in het kader van de Liquidity Providing-overeenkomst (respectievelijk 14.331 aandelen op 31/12/2025 en 9.201 aandelen op 31/12/2024) en in het kader van de LTI-overeenkomsten van de effectieve leiding (3.213

aandelen op 31/12/2025). Het aantal aandelen voor de berekening van de balansratio's bedraagt dus 7.612.742 aandelen.

Het gemiddelde aantal aandelen over het boekjaar 2025 dat wordt gebruikt voor de ratio's van de winst-en-verliesrekening bedraagt 7.618.743 aandelen.

Het eigen vermogen is samengesteld als volgt:

(in €)		31/12/2025	31/12/2024
	EIGEN VERMOGEN	239.236.464	227.110.555
A.	Kapitaal	145.743.908	142.916.788
A. a.	Geplaatst kapitaal	150.488.426	147.590.601
A. b.	Kosten kapitaalverhoging	-4.744.518	-4.673.813
B.	Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C.	Reserves	69.322.777	55.981.075
C. b.	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	60.225.051	48.132.971
C. e.	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	1.085.631	3.137.890
C. g.	Reserve voor het aandeel in het nettoresultaat en de andere elementen van het totaalresultaat van participaties verwerkt via de vermogensmutatiemethode	122.861	19.422
C. h.	Reserve voor eigen aandelen (-)	-94.739	-56.914
C. m.	Andere reserves (+/-)	101.751	101.751
C. n.	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	7.882.222	4.645.954
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	15.419.629	19.462.542

De reserve voor eigen aandelen bestaat uit aandelen die worden aangehouden in het kader van het Liquidity Provider-contract dat werd

ondertekend met Kepler Cheuvreux, maar ook uit de voorzieningen die zijn aangelegd in het kader van de LTI-regeling voor de effectieve leiding.

TOELICHTING 24: OP AANDELEN GEBASEERDE BETALINGEN

Managers genieten het voordeel van een langetermijnplan voor de toekenning van aandelen (LTI) op basis van relevante criteria en doelstellingen. Elk plan dekt een periode van 3 jaar en wordt vervolgens in het vierde jaar uitgeoefend. Overeenkomstig IFRS 2 wordt dit plan rechtstreeks opgenomen als een verhoging van het eigen vermogen over de geldigheidsduur. De jaarlijkse aanschaffingskosten worden in de algemene kosten van de resultatenrekening verrekend.

De voorwaarden van deze LTI staan in hun totaliteit toegelicht in het Remuneratieverslag van het hoofdstuk "Corporate Governance Verklaring".

Tot op heden is er nog geen actie ondernomen, aangezien het 1e plan voor de jaren 2023-2024-2025 pas begin 2026 zal worden geïmplementeerd.

TOELICHTING 25: FINANCIËLE SCHULDEN

De Vennootschap financiert haar activiteiten met eigen middelen maar ook met bankkredietlijnen. De tabel hieronder geeft de onderhandelde

kredietlijnen, de op de balansdatum opgenomen bedragen en de vervaldag weer.

Bank	Type financiering	Afgesloten bedrag (in €)	Geboekte schuld op 31/12/2025 (in €)	Geboekte schuld op 31/12/2024 (in €)	Vervaldag	Rentetype
BNP Paribas Fortis	Revolving	7.500.000	7.500.000	7.500.000	06/10/2026	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	7.500.000	7.500.000	7.500.000	06/10/2027	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	10.000.000	10.000.000	10.000.000	02/05/2027	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	10.000.000	10.000.000	10.000.000	02/05/2028	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	15.000.000	15.000.000	15.000.000	30/09/2027	Euribor + marge
Triodos	Revolving	15.000.000	1.600.000	7.500.000	31/10/2029	Euribor + marge
Triodos	Revolving	10.000.000	1.100.000	5.500.000	31/10/2030	Euribor + marge
KBC	Revolving	20.000.000	20.000.000	20.000.000	31/10/2027	Euribor + marge
KBC	Revolving	10.000.000	10.000.000	10.000.000	30/04/2029	Euribor + marge
Belfius Bank	Revolving	5.000.000	5.000.000	5.000.000	31/05/2027	Euribor + marge
Belfius Bank	Revolving	7.500.000	7.500.000	7.500.000	31/05/2028	Euribor + marge
Belfius Bank	Revolving	15.000.000	13.600.000	15.000.000	31/05/2029	Euribor + marge
Belfius Bank	Revolving	10.000.000	8.700.000	9.550.000	31/12/2029	Euribor + marge
Belfius Bank	Revolving	10.000.000			31/12/2030	Euribor + marge
Caisse d'Epargne HdF	Term Loan	NA	NA	12.500.000	29/12/2025	Vaste rente
Caisse d'Epargne HdF	Term Loan	12.500.000	12.500.000	12.500.000	28/12/2026	Vaste rente
Caisse d'Epargne HdF	SLL	12.500.000	12.500.000	NA	28/12/2030	Euribor + marge
ING	Term Loan	10.000.000	10.000.000	NA	11/06/2030	Euribor + marge
VDK Bank	Term Loan	10.000.000	10.000.000	NA	15/12/2030	Euribor + marge
TOTAAL		197.500.000	162.500.000	155.050.000		
Waarvan langlopend			142.500.000	142.550.000		
Waarvan kortlopend			20.000.000	12.500.000		

Voor elk van de kredietlijnen werden verschillende voorwaarden onderhandeld maar geen enkele bank heeft zekerheden op de onderliggende activa.

Sommige overeenkomsten bevatten specifieke verplichtingen voor Inclusio:

- het behoud van het GVV-statuut,
- "Pari Passu"- en "Negative pledge"-clausules,
- een maximale schuldgraad,
- een minimale dekking van de financiële rentelasten (met andere woorden: de verhouding tussen de nettohuurinkomsten en de financiële lasten in verband met bankkredieten),
- een minimale omvang van de vastgoedportefeuille in exploitatie.

Deze indicatoren worden rechtstreeks geanalyseerd en ontleend aan de door Inclusio gepubliceerde jaarrekeningen.

Mocht Inclusio in gebreke blijven bij de naleving van een

of meer bepalingen in deze contracten, dan moeten de partijen, afhankelijk van de betreffende overeenkomst, om de tafel gaan zitten, of zou de kredietverstrekende bank het recht hebben om de volledige terugbetaling van het verstrekte krediet te eisen, of zou Inclusio een verhoogde bankmarge moeten betalen.

Historisch gezien heeft Inclusio altijd haar bankverplichtingen nagekomen en verwacht zij geen gebeurtenissen, feiten of omstandigheden in de komende 12 maanden die zouden leiden tot de toepassing van deze bankclausules.

De kortlopende financiële schulden bestaan uit 20.000.000 € met betrekking tot twee kredietlijnen die in 2026 vervallen, uit ontvangen huurgaranties als zekerheid voor de ondertekende huurovereenkomsten en ten slotte uit andere kortlopende financiële schulden in verband met overeenkomsten voor de aankoop van dochterondernemingen.

De volgende tabel geeft een overzicht van de mutaties op verplichtingen uit financieringsactiviteiten:

31/12/2025 (in €)	Openings-saldo	Kasstroom	Overname dochterond.	Eindsaldo
Langlopende financiële schulden				
Bankleningen	142.550.000	-50.000		142.500.000
Andere financiële verpl.	1.624.270	-776.126		848.144
Kortlopende financiële schulden				
Bankleningen	12.500.000	7.500.000		20.000.000
Huurgaranties	148.011	-5.112		142.898
Andere financiële verpl.	206.304		130.951	337.255
Totaal verplichtingen uit financieringsactiviteiten	157.028.584	6.668.762	130.951	163.828.298

31/12/2024 (in €)	Openings-saldo	Kasstroom	Overname dochterond.	Eindsaldo
Langlopende financiële schulden				
Bankleningen	124.800.000	17.750.000		142.550.000
Andere financiële verpl.	760.732	863.537		1.624.270
Kortlopende financiële schulden				
Bankleningen	100.000	12.400.000		12.500.000
Huurgaranties	139.190	8.821		148.011
Andere financiële verpl.	507.118		-300.814	206.304
Totaal verplichtingen uit financieringsactiviteiten	126.307.040	31.022.358	-300.814	157.028.584

De volgende tabel geeft een overzicht van de resterende contractuele looptijden van de financiële verplichtingen van de Vennootschap met contractuele aflossingstermijnen. De tabellen zijn opgesteld op basis van de niet-verdisconteerde kasstromen (alleen

aflossing van de hoofdsom) met betrekking tot de financiële verplichtingen, uitgaande van de vroegste datum waarop de Vennootschap tot betaling zou kunnen worden verplicht.

31/12/2025 (in €)	Minder dan 1 jaar	1- 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Bankleningen	20.000.000	142.500.000	
Niet verdisconteerde rentelasten	246.250	5.388.062	
Huurgaranties	142.898		
Andere langlopende financiële verplichtingen	848.144		
Andere kortlopende financiële verplichtingen	337.255		

31/12/2024 (in €)	Minder dan 1 jaar	1- 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Bankleningen	12.500.000	137.050.000	5.500.000
Niet verdisconteerde rentelasten	150.000	5.079.313	417.247
Huurgaranties	148.011		
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.624.270		
Andere kortlopende financiële verplichtingen	206.304		

Om haar 'revolving' kredieten met variabele rentevoeten af te dekken, heeft Inclusio verscheidene afdekkingsinstrumenten gekocht die de Vennootschap toelaten om de variabele rentevoet om te zetten in een vaste rentevoet. Deze

instrumenten werden niet geboekt als afdekkingen in de zin van IFRS 9.

De tabel hieronder toont alle actieve instrumenten; er zijn geen toekomstige instrumenten die op 31 december 2025 niet actief zijn.

Bank	Type	Bedrag (in €)	Begin	Einde	Marge	Reële Waarde
BNP Paribas Fortis	IRS met floor	7.500.000	21/05/2020	21/05/2026	0,210%	69.077
BNP Paribas Fortis	IRS met floor	7.500.000	21/05/2020	21/05/2027	0,260%	202.911
BNP Paribas Fortis	IRS met floor	10.000.000	21/05/2020	21/05/2028	0,295%	463.302
Belfius Bank	IRS met floor	7.500.000	28/07/2020	29/01/2029	0,170%	498.053
Belfius Bank	IRS met floor	7.500.000	28/07/2020	30/07/2029	0,203%	576.116
Belfius Bank	IRS zonder floor	10.000.000	28/06/2024	31/12/2031	2,920%	-234.128
Belfius Bank	IRS zonder floor	8.000.000	28/06/2024	30/06/2030	2,791%	-131.041
Belfius Bank	Collar	14.000.000	28/06/2024	30/06/2031	3,00%-2,50%	-141.466
KBC Bank	Collar	5.000.000	08/12/2022	08/12/2027	3,25%-2,10%	-10.936
KBC Bank	IRS zonder floor	10.000.000	08/12/2022	08/12/2028	2,558%	-96.716
KBC Bank	IRS zonder floor	7.500.000	15/12/2023	15/06/2027	2,7975%	-80.357
ING	IRS met floor	7.000.000	15/10/2025	15/10/2030	2,2375%	58.341
TOTAAL		94.500.000				1.173.156

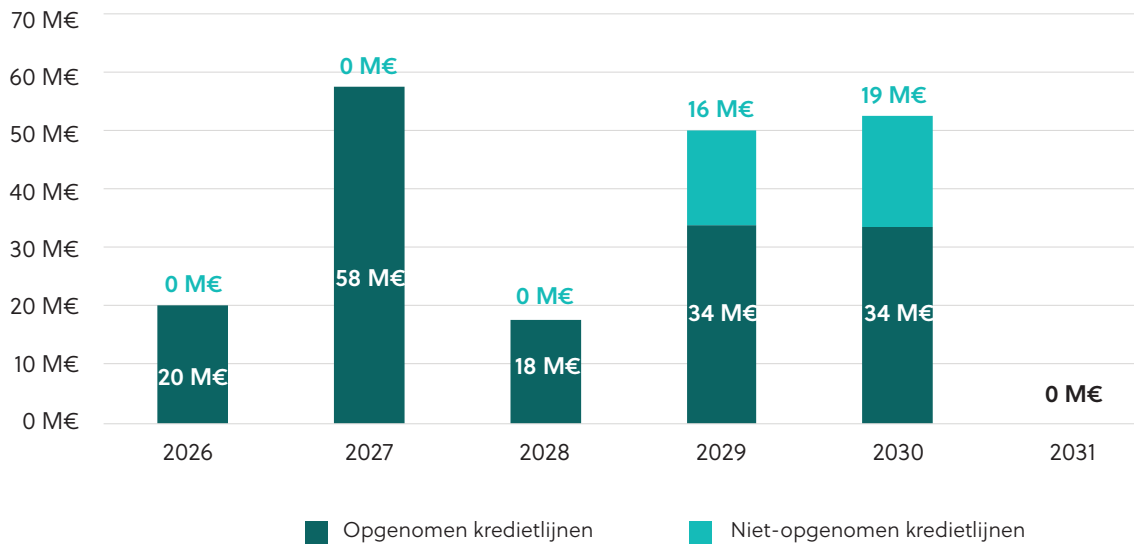
Inclusio's strategie is om ten minste 70% van de opgenomen leningen op elke balansdatum af te dekken. Deze afdekking wordt bereikt door vastrentende leningen aan te gaan of door afdekkingsinstrumenten te onderhandelen.

Deze strategie stelt Inclusio in staat om het risico van een plotselinge en belangrijke stijging van de marktrente te beperken. Zonder afdekking zou Inclusio met een te belangrijke financiële last kunnen

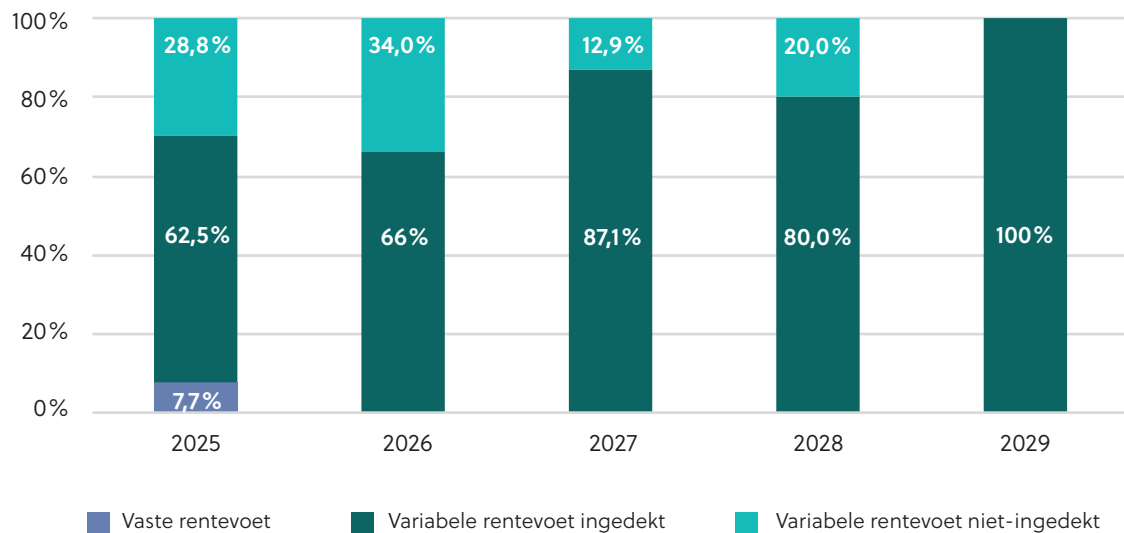
worden geconfronteerd, waardoor het uitkeerbare resultaat van het bedrijf zou dalen.

De grafieken hieronder toont enerzijds de vervaldagen van de kredieten, en anderzijds de verdeling tussen leningen met vaste rente, het deel van de leningen met variabele rente dat is afgedekt en het deel van de leningen met variabele rente dat niet is afgedekt, rekening houdend met de looptijd van elk product.

Vervaldagen kredieten



Verdeling kredieten



TOELICHTING 26: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(in €)	31/12/2025	31/12/2024
Exit taks	387.355	1.457.176
Leveranciers	2.560.286	1.279.004
Huurders	266.712	256.243
Belastingen, bezoldigingen en sociale schulden	1.231.593	914.068
TOTAAL	4.445.946	3.906.491

De Exit Taks schuld komt overeen met de raming van de exit taks die zal moeten betaald worden bij de fusie van de dochtervennootschappen met Inclusio.

De schulden aan leveranciers omvatten voornamelijk schulden die verband houden met werven in aanbouw voor de projectontwikkelingen.

De schulden aan de huurders stemmen overeen met vooruitbetaalde huurgelden.

De belastingen, bezoldigingen en sociale schulden zijn gedetailleerd in onderstaande tabel:

(in €)	31/12/2025	31/12/2024
BTW	99.871	32.191
Belastingen	110.000	234.260
Onroerende voorheffing	673.988	332.191
Schulden met betrekking tot personeelsvoordelen	347.734	315.426
TOTAAL	1.231.593	914.068

De schulden met betrekking tot personeelsvoordelen betreffen voornamelijk de voorzieningen voor

vakantiegeld, eindejaarspremie en bonus.

TOELICHTING 27: SCHULDRATIO

Onderstaande tabel geeft de schuldgraad weer (op geconsolideerde basis), berekend conform het KB betreffende GVV's.

(in €)	31/12/2025	31/12/2024
I B. Langlopende financiële schulden	142.500.000	142.550.000
I C. b. Andere langlopende financiële verplichtingen	153.500	179.171
II B. Kortlopende financiële schulden	20.480.153	12.854.315
II D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.445.946	3.906.491
Totale schuld	167.579.599	159.489.976
Totaal actief	407.689.214	388.178.963
I.E. Indekkingsinstrumenten in langlopende activa	-1.867.800	-2.530.730
Gecorrigeerd totaal actief	405.821.414	385.648.233
Schuldratio	41,29%	41,36%

TOELICHTING 28: FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN BEHEER VAN DE FINANCIËLE RISICO'S

Overzicht van de financiële instrumenten.

(in €)	Categorie	31/12/2025	31/12/2024
Langlopende financiële activa			
Vorderingen	Tegen afgeschreven kost	136.621	135.721
Afdekkingsinstrumenten	Tegen reële waarde	1.867.800	2.530.730
Kortlopende financiële activa			
Handelsvorderingen	Tegen afgeschreven kost	47.569	56.818
Geldmiddelen en kasequivalenten	Tegen afgeschreven kost	270.259	259.725
Totaal financiële activa		2.322.249	2.982.995
Langlopende financiële schulden			
Bankleningen	Tegen afgeschreven kost	142.500.000	142.550.000
Afdekkingsinstrumenten	Tegen reële waarde	694.645	1.445.099
Huurpassief	Tegen afgeschreven kost	153.500	179.171
Kortlopende financiële schulden			
Bankleningen	Tegen afgeschreven kost	20.000.000	12.500.000
Huurgaranties	Tegen afgeschreven kost	142.898	148.011
Saldo van de overnameprijs te betalen	Tegen afgeschreven kost	243.139	101.394
Andere rekening-courant	Tegen afgeschreven kost	94.116	104.910
Handelsschulden	Tegen afgeschreven kost	4.445.946	3.906.491
Totaal financiële verplichtingen		168.274.244	160.935.075

Op 31/12/2025 vertegenwoordigen de gelopen maar niet vervallen interesten op opgenomen kredieten 178.506 €, terwijl de opbrengsten van de afdekkingsinstrumenten 100.474 € vertegenwoordigen.

De netto reële waarde van de afgeleide instrumenten eind 2025 is positief ten belope van 1.173.156 € en is door de banken bepaald op basis van een model dat de toekomstige kasstromen verdisconteert, die worden bepaald op basis van rentecurves (openbaar beschikbare informatie, niveau 2-gegevens).

Een theoretische verandering van 1% in de verwachte marktrentecurve op 31 december 2025 (2,57%) zou resulteren in een verandering in de hierboven getoonde reële waarde. In het geval van een rentedaling (-1%) zou de reële waarde van de derivaten -1.029.178 € zijn, terwijl een rentestijging

(+1%) de reële waarde van de derivaten zou doen stijgen naar 3.971.135 €.

De boekwaarde van de hierboven tegen geamortiseerde kostprijs vermelde financiële activa en financiële verplichtingen benadert de reële waarde goed, hetzij omdat het kortlopende instrumenten betreft, hetzij omdat de toepasselijke rentevoet voor het merendeel variabel is. We merken op dat twee kredieten een vaste rentevoet hebben, en vermits ze niet overdraagbaar zijn, worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

In 2025 was er geen overdracht tussen waarderingsniveaus 1, 2 en 3 (in de zin van IFRS 13). Daarnaast was er geen verandering in de waarderingsmethode voor vastgoedbeleggingen in 2025.

Beheer van financiële risico's

Het financieel beheer van Inclusio is erop gericht alle vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen van de Vennootschap te kunnen verzekeren. De Vennootschap zorgt ervoor dat zij over de nodige financiële middelen beschikt voor haar investeringen, in functie van de verwachte planning voor de uitvoering van de werkzaamheden. Eind 2025 had Inclusio voor 35.000.000 € aan beschikbare middelen op kredietlijnen. De overeenkomsten met de banken bevatten (in voorkomend geval) verschillende voorwaarden, zoals de verplichting om het GVV-statuut te behouden, "negative pledge" en "pari passu" clausules, maar ook financiële voorwaarden waaraan moet worden voldaan, zoals een maximale schuldgraad, een minimale dekkinggraad van de bankinteressen of een minimale omvang van de vastgoedportefeuille. Inclusio bevestigt dat deze voorwaarden goed worden nageleefd en verwacht geen enkel element dat de activiteiten van de Vennootschap negatief zou beïnvloeden en dat ertoe zou leiden dat de Vennootschap haar verplichtingen ten aanzien van

de banken niet zou nakomen.

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies voor de Groep indien een klant of tegenpartij van een financieel instrument niet in staat is zijn contractuele verplichtingen na te komen.

Er wordt geacht dat er geen significante blootstelling bestaat door het mogelijk niet nakomen van verplichtingen door de tegenpartijen van financiële instrumenten, behalve voor handels- en overige vorderingen in handen van de Vennootschap.

Op balansdatum is er geen belangrijke concentratie van het kredietrisico. De boekwaarde van elk actief vertegenwoordigt de maximale blootstelling van het kredietrisico.

Met betrekking tot gelddeposito's beperkt de Vennootschap het kredietrisico door haar deposito's enkel te plaatsen bij Belgische banken.

Dit type van financieel risico wordt centraal beheerd.

Renterisico

Het renterisico wordt beheerd op het niveau van de geconsolideerde netto financiële schuld van de Vennootschap, met als voornaamste doel om de financieringskost op middellange termijn veilig te stellen.

Daarom beheert de Vennootschap dit risico op een gecentraliseerde manier, op basis van de evolutie van haar geconsolideerde financiële nettoschuld.

Bankleningen van het type 'Revolving' (vermeld in toelichting 25 hierboven) hebben een variabele rentevoet (Euribor + marge). Er werden

afdekkingsinstrumenten gekocht om de variabele rentevoeten om te zetten in een vaste rentevoet, om zo de blootstelling van de Vennootschap aan renteschommelingen op de financiële markten te beperken. We merken op dat alle leningen en nagenoeg alle afdekkingen zijn gefloord.

Onderstaande tabel geeft de hypothetische evolutie weer van de gemiddelde totale financieringsgraad van Inclusio (inclusief bankmarge), volgens een hypothetische evolutie van de Euribor 3 maanden.

31/12/2025								
Euribor 3 maanden	0%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%	6,00%	7,00%
Financieringspercentage	2,18%	2,57%	2,96%	3,43%	3,83%	4,22%	4,61%	5,00%
31/12/2024								
Euribor 3 maanden	0%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%	6,00%	7,00%
Financieringspercentage	1,97%	2,16%	2,34%	2,57%	2,76%	2,95%	3,13%	3,32%

Indien de Euribor op 3 maanden zou stijgen van 4% naar 5%, zou dit een negatieve financiële impact op

de resultatenrekening hebben van 610.000 €.

Liquiditeitsrisico

Om de liquiditeit en de financiële flexibiliteit te allen tijde te garanderen, beschikt de Vennootschap, naast de beschikbare geldmiddelen, over verscheidene toegezegde en niet-toegezegde kredietlijnen in diverse munteenheden en in bedragen die als adequaat worden beschouwd voor de huidige en

toekomstige financieringsbehoeften (zie toelichting 25).

Deze overeenkomsten omvatten verschillende verbintenissen van de Vennootschap en worden nagekomen.

TOELICHTING 29: TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Inclusio heeft een band als verbonden partij met haar directie en bestuursleden.

De bezoldiging van de bestuurders voor het boekjaar 2025 (vaste emolumenten en zitpenningen) bedraagt 190.000 € (195.808 € voor het boekjaar 2024). De bezoldiging van de effectieve leiding (vaste, variabele vergoedingen, pensioenverzekering en andere kosten) bedraagt 808.564 € voor het boekjaar 2025 (exclusief wijzigingen in de voorzieningen) (689.309 € voor het boekjaar 2024). De volledige details staan vermeld in het Remuneratieverslag in het hoofdstuk "Corporate Governance Verklaring".

Inclusio past IFRS 2 toe door de reële waarde van aandelenopties op de toekenningsdatum te erkennen over de wachtperiode (d.w.z. drie jaar) volgens de 'graded vesting method'. De jaarlijkse kosten van de graded vesting worden opgenomen in de resultatenrekening onder personeelskosten.

De transacties met verbonden partijen in de zin van IAS 24 en het wetboek van vennootschappen met de bestuurders en de effectieve leiders worden vermeld in het Remuneratieverslag.

TOELICHTING 30: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

Inclusio heeft een overeenkomst getekend in 2024 voor de aankoop van een ziekenhuisgebouw dat tot eind 2026 in gebruik zal blijven. Het gebouw wordt aangekocht zodra het verlaten is door de huidige uitbater (Centre Hospitalier de Wallonie Picarde). Het is de bedoeling om het gebouw om te vormen

tot een sociale infrastructuurunit.

Inclusio heeft geen andere investerings-verbintenissen buiten de balans. Details over verplichtingen met betrekking tot vastgoedprojecten in uitvoering worden gegeven in toelichting 15.

TOELICHTING 31: ASPECTEN IN VERBAND MET DE MACRO-ECONOMISCHE CONTEXT EN HET KLIMAAT

De afgelopen jaren hebben er een aantal wereldwijde gebeurtenissen plaatsgevonden, waaronder de Covid-19 pandemie, de oorlog in Oekraïne en de Israëlisch-Palestijnse oorlog.

Inclusio oefent al haar activiteiten uit in België en heeft daarom geen directe financiële impact gevoeld door deze gebeurtenissen.

Desondanks hebben deze gebeurtenissen indirecte effecten gehad op mondiaal niveau. De indirecte gevolgen van de macro-economische situatie en het

klimaat kunnen vanuit het oogpunt van de volgende risicofactoren in aanmerking worden genomen (zie hoofdstuk "Risicofactoren" in dit document):

- inflatie en indexering van huurprijzen (risico 1.1.2);
- vertragingen of budgetoverschrijdingen bij de realisatie van projectontwikkelingen (risico 1.1.1);
- financiering en liquiditeit (risico 1.2.1);
- hogere rentevoeten (risico 1.2.2);
- milieu-effecten op de reële waarde van de gebouwen (risico 1.5).

TOELICHTING 32: GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Tussen 31 december 2025 en de publicatiedatum van het jaarverslag, deed zich in de portefeuille geen enkele belangrijke verandering voor.

Overigens zal een dividenduitkering van 0,92 € bruto per aandeel worden voorgesteld aan de Gewone

Algemene Vergadering; dit vertegenwoordigt een totaalbedrag aan dividenden van 7.019.863 € rekening houdend met de 7.630.286 aandelen op heden in circulatie.

TOELICHTING 33: LIJST VAN DOCHTERONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

De lijst van de dochtervennootschappen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2025 is als volgt:

	% aangehouden	Consolidatiewijze	Identificatie
Inclusio OstBelgien	51%	Vermogensmutatie	0778.320.377
Au Joli Bois	100%	Integraal	0759.599.872

Daarnaast zijn in het boekjaar 2025 volgende filialen gefuseerd

	Fusiedatum	Identificatie
Rebirth Development	24/06/2025	0715.840.402

TOELICHTING 34: PERSONEELSBESTAND

	31/12/2025	31/12/2024
Werknemers - zelfstandigen	12	11
Effectieve leiders	3	3
TOTAAL	15	14

De leidinggevenden (niet in dienstverband) hebben een pensioenplan waarop het wettelijk gewaarborgd rendement niet van toepassing is. De betaalde bedragen zijn bijgevolg definitief en worden onder algemene kosten geboekt in de boekhouding. De werknemers hebben een toegezegde-bijdrageregeling die een wettelijk

bepaald minimumrendement moet garanderen. Op het einde van het boekjaar 2025 was er geen onderfinanciering en werden alle betaalde bedragen in het kader van deze verzekeringsovereenkomst ten gunste van de werknemers opgenomen in de algemene kosten van de Vennootschap.

TOELICHTING 35: VERGOEDINGEN VAN DE COMMISSARIS

In € - BTWI	31/12/2025	31/12/2024
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van Commissaris (incl. dochtervennootschappen)	67.706	63.410
Andere auditgerelateerde diensten	10.925	9.310
TOTAAL	78.631	72.720

De BV Deloitte Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel in het Gateway-gebouw, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J te 1930 Zaventem, vertegenwoordigd door de heer Ben Vandeweyer, bedrijfsrevisor, is de commissaris van de vennootschap. Zijn mandaat bestrijkt de boekjaren 2023, 2024 en 2025.

De bezoldiging van de commissaris is vastgesteld op

59.900 € excl. btw/jaar en wordt verhoogd met de IBR- kosten en uitgaven.

Tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 20 mei 2026, zal de raad van bestuur de benoeming van een commissaris voor de boekjaren 2026-2027-2028 voorstellen.

SAMENVATTING VAN DE STATUTAIRE FINANCIËLE OVERZICHTEN

De onderstaande statutaire financiële overzichten zijn een verkorte versie van de statutaire rekeningen. De volledige versie van de statutaire rekening is neergelegd bij de Nationale Bank van België, maar is ook beschikbaar op de website van de Vennootschap en op aanvraag.

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Ben Vandeweyer, erkend revisor, heeft zijn volledige controle afgerond en heeft tot slot een verklaring zonder voorbehoud afgegeven over de jaarrekening van de Vennootschap.

Statutair overzicht van de financiële situatie

Statutaire rekeningen

(in €)		31/12/2025	31/12/2024
I	Vaste Activa	399.889.429	387.268.760
I C.	Vastgoedbeleggingen	382.363.023	371.364.632
I D.	Andere materiële vaste activa	168.984	279.521
I E.	Financiële vaste activa	7.242.488	5.581.348
I F.	Vorderingen financiële leasing	8.295.610	8.295.610
I I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.819.324	1.747.649
II	Vlottende activa	7.534.720	771.104
II A.	Activa aangehouden voor verkoop	6.786.556	
II D.	Handelsvorderingen	47.569	56.818
II E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	245.597	204.165
II F.	Kas en kasequivalenten	268.756	245.163
II G.	Overlopende rekeningen	186.243	264.957
	TOTAAL ACTIVA	407.424.149	388.039.863
	EIGEN VERMOGEN	239.236.464	227.110.555
A.	Kapitaal	145.743.908	142.916.788
B.	Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C.	Reserves	69.322.777	55.981.075
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	15.419.629	19.462.542
	VERPLICHTINGEN	168.187.684	160.929.308
I	Langlopende verplichtingen	143.348.144	144.174.270
I B.	Langlopende financiële schulden	142.500.000	142.550.000
I C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	848.144	1.624.270
II	Kortlopende verplichtingen	24.839.540	16.755.038
II B.	Kortlopende financiële schulden	20.480.153	12.854.315
II D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.180.880	3.767.391
II F.	Overlopende rekeningen	178.506	133.333
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	407.424.149	388.039.863

Statutair overzicht van het totaalresultaat

Statutaire rekeningen

(in €)		31/12/2025	31/12/2024
I	Huurinkomsten	16.831.491	15.248.724
III	Met verhuur verbonden kosten	10.557	22.960
	NETTO HUURRESULTAAT	16.842.048	15.271.685
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	9.551	990
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	51.589	237.913
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-550.134	-766.933
	VASTGOEDRESULTAAT	16.353.055	14.743.655
IX	Technische kosten	-410.786	-338.465
X	Commerciële kosten	-67.247	-44.073
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1.313	-3.941
XII	Beheerkosten vastgoed	-655.660	-544.953
	VASTGOEDKOSTEN	-1.135.006	-931.433
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15.218.049	13.812.223
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.628.269	-2.393.392
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-48.907	-47.790
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.540.874	11.371.040
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	410.274	2.500
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.270.226	13.964.567
	OPERATIONEEL RESULTAAT	19.221.374	25.338.107
XX	Financiële inkomsten	210.708	243.269
XXI	Netto interestkosten	-3.928.478	-3.950.542
XXII	Andere financiële kosten	-96.109	-49.997
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	87.525	-2.052.260
	FINANCIIEEL RESULTAAT	-3.726.353	-5.809.530
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	12.350	89.024
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15.507.371	19.617.601
XXV	Vennootschapsbelasting	-115.961	-166.327
XXVI	Exit taks	28.219	11.268
	BELASTINGEN	-87.742	-155.059
	NETTO RESULTAAT	15.419.629	19.462.542
Staat van het globaal resultaat			
I.	Nettoresultaat	15.419.629	19.462.542
II.	Andere elementen van het totaalresultaat:		
	TOTAALRESULTAAT (I + II)	15.419.629	19.462.542
	Gewoon en verwaterd resultaat per aandeel	2,02	2,62

Detail van het statutair eigen vermogen voor en na toewijzing

(in €)		VOOR toewijzing	NA toewijzing
		31/12/2025	31/12/2025
Eigen vermogen		239.236.464	232.216.601
A.	Kapitaal	145.743.908	145.743.908
A. a.	Geplaatst kapitaal	150.488.426	150.488.426
A. b.	Kosten kapitaalverhoging	-4.744.518	-4.744.518
B.	Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C.	Reserves	69.322.777	77.722.543
C. b.	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	60.225.051	66.495.277
C. e.	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	1.085.631	1.173.156
C. g.	Reserve voor het aandeel in het nettoresultaat en de andere elementen van het totaalresultaat van participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	122.861	135.212
C. h.	Reserve voor eigen aandelen (-)	-94.739	-94.739
C. m.	Andere reserves (+/-)	101.751	101.751
C. n.	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	7.882.222	9.911.886
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	15.419.629	
Voorgesteld dividend		NA	7.019.863

Winstverdeling

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1 (in €)	31/12/2025	31/12/2024
Gecorrigeerd resultaat (A)		
Netto resultaat	15.419.629	19.462.542
+ Afschrijving	87.838	117.205
+ Waardevermindering	-6.992	-22.960
- Terugname van waardeverminderingen	-3.565	
+/- Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	-87.525	2.052.260
+/- Resultaat op verkoop vastgoed	-410.274	-2.500
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.270.226	-13.964.567
+/- Aandeel in de resultaten van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-12.350	-89.024
Gecorrigeerd resultaat (A)	8.716.535	7.552.955
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		
+/- Meer- en minwaarden gerealiseerd op vastgoed in het boekjaar	2.302.033	2.500
- Meerwaarden gerealiseerd op vastgoed in het boekjaar, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herinvestering binnen 4 jaar	-2.302.033	
Gecorrigeerd resultaat (B)	0	2.500
TOTAAL (A+B)	8.716.535	7.555.455
Daling van de schuld	0	0
Minimaal uitkeerbaar (80%)	6.973.228	6.044.364

Het nettoresultaat van het boekjaar wordt gecorrigeerd om afschrijvingen en waardeverminderingen of terugnemingen van waardeverminderingen uit te sluiten. Overeenkomstig de GVV-wetgeving worden daarnaast ook de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en vastgoedbeleggingen, evenals de waardeverandering ten gevolge van de vermogensmutatie van de dochtervennootschappen uitgesloten van de formule voor de berekening.

Aangezien de Vennootschap in de loop van 2025 verkopen heeft verricht, bedraagt de gerealiseerde meerwaarde ten opzichte van

de aanschaffingswaarde, vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven, 2.302.033 €. Gezien de gedane herinvesteringen (zie toelichting 15) wordt deze meerwaarde niet meegenomen in de berekening van het uitkeerbare minimum.

Uit het berekeningsschema bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1 van de GVV-wet blijkt dus een totaal uitkeerbaar resultaat van 8.716.535 € voor het boekjaar 2025, waarvan minimaal 80%, ofwel 6.973.228 €, moet worden uitgekeerd als dividend over het boekjaar 2025.

Overeenkomstig art. 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen mag het netto-actief, na uitkering van het voorgestelde dividend, niet lager zijn dan het bedrag van het geboekte

kapitaal, vermeerderd met de reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. De resterende marge bedraagt 10.013.638 € en wordt als volgt bepaald:

Netto-actief na bestemming en uitkering (in €)	232.216.601
Gestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal (+)	145.743.908
Onbeschikbare uitgiftepremie volgens de statuten (+)	8.750.150
Reserve voor het positieve saldo van variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	66.495.277
Reserve voor het aandeel van het nettoresultaat en andere elementen van het totaalresultaat uit participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	135.212
Reserveren voor eigen aandelen	-94.739
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkinginstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals bepaald door IFRS niet wordt toegepast (+/-)	1.173.156
Totaal	222.202.964
Verschil	10.013.638

Resultaatsverwerking en statutaire toewijzing

(in €)	31/12/2025	31/12/2024
A. Nettoresultaat	15.419.629	19.462.542
B. Toevoeging aan/onttrekking van reserves (-/+)		
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	6.270.226	13.964.567
Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	87.525	-2.052.260
Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves van het aandeel van het netto resultaat van participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (-/+)	12.350	89.024
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	2.029.665	1.369.966
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	6.973.228	6.044.364
D. Vergoeding kapitaal - andere dan C	46.635	46.880

EPRA - PRESTATIE-INDICATOREN

Begin 2024 werd Inclusio lid van EPRA (European Public Real Estate Association).

EPRA vertegenwoordigt de Europese beursgenoteerde vastgoedsector in heel Europa. De EPRA heeft gestandaardiseerde prestatie-indicatoren gecreëerd die het voor elke aangesloten onderneming of investeerder mogelijk maken om haar indicatoren te gebruiken op basis van gestandaardiseerde aanbevelingen. Deze aanbevelingen staan vermeld

in het verslag "EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines" beschikbaar op de website van EPRA (www.epra.com).

Inclusio benadrukt zo dat ze haar verslaggeving wil standaardiseren om op die manier de kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie voor beleggers te verbeteren. De financiële EPRA-indicatoren staan in dit hoofdstuk vermeld, de ESG EPRA-indicatoren zijn opgenomen in het ESG-verslag.

Overzicht van de belangrijkste indicatoren

Indicatoren	Definities	31/12/2025	31/12/2024
1 EPRA LTV	Deze indicator relateert het bedrag van de schulden aan de reële waarde van het gebouw.	42,11%	41,43%
2 EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value. Deze indicator gaat ervan uit dat het bedrijf zijn activa niet verkoopt en weerspiegelt de waarde die nodig zou zijn om het bedrijf opnieuw op te bouwen op basis van zijn huidige structuur.	36,76	35,81 €/aandeel
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets. Deze indicator gaat ervan uit dat het bedrijf activa-aan- en verkooptransacties uitvoert, wat resulteert in uitgestelde belastingen.	31,27	30,47 €/aandeel
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value. Deze indicator vertegenwoordigt de waarde van aandelen in een scenario van verkoop van alle activa die leidt tot de afwikkeling van uitgestelde belastingen en de terugbetaling van schulden en financiële instrumenten.	31,43	30,61 €/aandeel
3 EPRA NIY	EPRA Net Initial Yield. Geannualiseerde brutohuuropbrengsten op basis van de contractuele huren op de afsluitingsdatum van de jaarrekening, verminderd met vastgoedkosten, alles gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille, vermeerderd met de kosten en overdrachtsrechten geschat tijdens de hypothetische vervreemding van de plaatsing van de gebouwen.	3,71%	3,75%
EPRA 'topped-up' NIY	EPRA Net Initial Yield 'topped-up'. Deze maatregel omvat een bijkomende aanpassing aan de EPRA NIY om rekening te houden met het einde van de toegekende gratis diensten.	3,71%	3,75%
4 EPRA Vacancy Rate	Deze maatstaf geeft de verhouding weer van de geschatte huurwaarde (ELV) van leegstaande ruimte gedeeld door de ELV van de gehele portefeuille die beschikbaar is voor verhuur.	0,71%	0,96%
5 EPRA Cost Ratios (included)	De kostenratio (inclusief directe leegstandskosten) relateert alle exploitatie- en vastgoedkosten aan de brutohuuropbrengsten.	25,19%	25,70%
EPRA Cost Ratios (excluded)	De kostenratio (exclusief directe leegstandskosten) relateert alle exploitatie- en vastgoedkosten aan de brutohuuropbrengsten.	25,19%	25,70%
6 EPRA Earnings	Resultaat uit operationele activiteiten	1,19	1,00 €/aandeel

EPRA LTV (in €)	31/12/2025			31/12/2024		
	Groep (zoals opgenomen in de IFRS-rekeningen)	Aandeel joint ventures	Totaal	Groep (zoals opgenomen in de IFRS-rekeningen)	Aandeel joint ventures	Totaal
Bankkredieten	162.500.000	1.282.197	163.782.197	155.050.000	1.352.080	156.402.080
Netto crediteuren	4.926.099	20.763	4.946.863	4.260.805	12.518	4.273.323
Schuld voor het gebruiksrecht van kantoren	153.500		153.500	179.171		179.171
Kas en kasequivalenten	-270.259	-15.338	-285.597	-259.725	-287.435	-547.160
Netto schuld (a)	167.309.340	1.287.623	168.596.963	159.230.251	1.077.163	160.307.414
Gebouw voor eigen gebruik				138.118		138.118
Vastgoed in exploitatie tegen reële waarde	367.626.586	3.414.222	371.040.808	359.700.160	3.352.889	363.053.049
Projectontwikkelingen	20.942.659		20.942.659	15.398.694		15.398.694
Immateriële vaste activa		6.604	6.604		9.621	9.621
Netto vorderingen	8.343.179		8.343.179	8.352.428		8.352.428
Totale waarde portefeuille (b)	396.912.423	3.420.827	400.333.250	383.589.400	3.362.510	386.951.910
LTV (a/b)	42,15%	37,64%	42,11%	41,51%	32,03%	41,43%

EPRA Net Asset Value (in €)	31/12/2025			31/12/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigen vermogen IFRS	239.236.464	239.236.464	239.236.464	227.110.555	227.110.555	227.110.555
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-1.173.156	-1.173.156		-1.085.631	-1.085.631	
(viii. b) Immateriële vaste activa						
(xi) Mutatierechten	41.792.414			39.627.646		
NAV	279.855.723	238.063.309	239.236.464	265.652.570	226.024.924	227.110.555
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.612.742	7.612.742	7.612.742	7.419.146	7.419.146	7.419.146
NAV per aandeel	36,76	31,27	31,43	35,81	30,47	30,61

EPRA NIY and 'topped-up' NIY (in €)	31/12/2025				31/12/2024			
	Betaalbare huur- woningen	Huisves- ting van personen met een beperking	Sociale infrastruc- tuur	Totaal	Betaalbare huur- woningen	Huisves- ting van personen met een beperking	Sociale infrastruc- tuur	Totaal
Vastgoedbeleggingen	310.701.797	27.882.144	56.771.859	395.355.800	288.941.839	26.994.726	59.162.288	375.098.853
Projectontwikkelingen	-20.244.444	-698.215		-20.942.659	-15.398.694			-15.398.694
Mutatierechten	35.400.861	2.110.856	1.666.141	39.177.858	33.754.854	2.251.274	1.722.212	37.728.340
Investeringswaarde van de vast- goedportefeuille in exploitatie	325.858.214	29.294.785	58.438.000	413.591.000	307.297.999	29.246.000	60.884.500	397.428.499
Geannualiseerde huurinkomsten	11.705.043	1.338.072	3.885.071	16.928.186	11.056.989	1.300.910	3.986.829	16.344.729
Vastgoedkosten	-1.398.528	-54.362	-110.688	-1.563.578	-1.279.677	-46.088	-101.008	-1.426.773
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	10.306.514	1.283.710	3.774.384	15.364.608	9.777.312	1.254.822	3.885.822	14.917.956
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode								
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	10.306.514	1.283.710	3.774.384	15.364.608	9.777.312	1.254.822	3.885.822	14.917.956
EPRA NIY	3,16%	4,38%	6,46%	3,71%	3,18%	4,29%	6,38%	3,75%
EPRA 'topped-up' NIY	3,16%	4,38%	6,46%	3,71%	3,18%	4,29%	6,38%	3,75%

EPRA Leegstandpercentage (in €)	31/12/2025	31/12/2024
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	128.911	168.530
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille	18.094.467	17.584.422
EPRA Leegstandspercentage	0,71%	0,96%

EPRA Cost ratios (in €)	31/12/2025	31/12/2024
(i) Operationele kosten zoals opgenomen in de IFRS-resultatenrekening	-4.240.387	-3.851.202
EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten)	-4.240.387	-3.851.202
(ix) Directe leegstandskosten		
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	-4.240.387	-3.851.202
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op terreinen	16.831.491	15.329.982
Brutohuurinkomsten	16.831.491	15.329.982
EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	25,19%	25,12%
EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	25,19%	25,12%

EPRA Earnings (in €)	31/12/2025	31/12/2024
IFRS Resultaat	15.419.629	19.462.542
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.226.449	-13.980.850
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-87.525	2.052.260
EPRA aanpassingen met betrekking tot joint ventures	-61.870	-103.439
EPRA Resultaat	9.043.786	7.430.512
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.618.743	7.419.107
EPRA Resultaat per aandeel	1,19	1,00

EPRA Geactiveerde investeringskosten (in €)	31/12/2025	31/12/2024
Acquisities	8.285.111	24.496.429
Ontwikkelingen	11.019.947	6.161.211
Vastgoedbeleggingen	1.820.577	1.616.703
Toename van de verhuurbare oppervlakte		
Zonder toename van de verhuurbare oppervlakte	1.820.577	1.616.703
Incentives voor huurders		
Andere niet-toegewezen uitgaven		
Gekapitaliseerde interesten	473.316	373.752
Totaal	21.598.951	34.264.799

De tabel met de evolutie van de huurprijzen bij een identieke perimeter (Like-for-like rental growth reporting) staat vermeld in toelichting 4 Netto huurresultaat in dit hoofdstuk.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering van Inclusio NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Inclusio NV (de "Vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de Algemene Vergadering van 17 mei 2023, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de Algemene Vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2025. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Inclusio NV uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2025 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 407 689 (000) EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 15 420 (000) EUR. Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2025 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen

over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle**Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde****Waardering van vastgoedbeleggingen**

- Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (389 miljoen EUR) vertegenwoordigen 95% van de geconsolideerde balans per 31 december 2025. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een aanzienlijke invloed op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen.
- De vastgoedportefeuille omvat gebouwen die verhuurd, gerenoveerd en in aanbouw zijn.
- De portefeuille wordt gewaardeerd tegen reële waarde. Projectontwikkelingen worden volgens dezelfde methode gewaardeerd, maar met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling te voltooien en rekening houdend met een risicopremie in verband met de onzekerheden van het project. De belangrijkste gegevens voor de waardering zijn rendementen en actuele markthuren, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille.
- De Groep doet elk kwartaal een beroep op gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille tegen reële waarde te waarderen. Deze vastgoeddeskundigen worden aangesteld door het bestuur van de Groep en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van de International Valuation Standards/RICS Valuation Standards. De vastgoeddeskundigen die door de Groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de Groep actief is.
- Het auditrisico vloeit daarom voort uit de belangrijkste uitgangspunten en inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement.
- Wij hebben de interne controle van het bestuur beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles met betrekking tot vastgoedbeleggingen getest.
- Wij hebben de bekwaamheid, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.
- Wij hebben het waarderingsproces, de prestaties van de vastgoedportefeuille en de materiële aannames en oordelen die externe experts gebruiken bij de waardering van beleggingspanden bekeken.
- Wij hebben de belangrijkste veronderstellingen die bij de waardering werden gebruikt beoordeeld vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement.
- Wij hebben de controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, de voornaamste kenmerken van het huurcontract en de bezettingsgraad.
- Wij hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhouding en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten.
- Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties.
- Ten slotte hebben wij de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

Verwijzing naar de bijlagen

- Wij verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, met inbegrip van de toelichting bij de financiële staten: toelichting 2.2, samenvatting van belangrijke toegepaste boekhoudbeleiden; Bijlage 8: verkopen van onroerend goed en verandering in de reële waarde van beleggingspanden; Bijlage 15, Beleggingspanden en activa die te koop zijn gehouden.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle

biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in

de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.

- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF"), dienen wij na te gaan of het ESEF-formaat in overeenstemming is met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 ("Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat ("digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Inclusio NV per 31 december 2025 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Antwerpen.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Ben Vandeweyer

PERMANENT DOCUMENT

NAAM

De naam van de Vennootschap is 'Inclusio', voorafgaand of gevolgd door de woorden 'Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht' of 'openbare GVV naar Belgisch recht' of 'GVV naar Belgisch recht'.

ZETEL

Herrmann-Debrouxlaan 40 in 1160 Oudergem (België) E-mailadres: info@inclusio.be
Website: www.inclusio.be

RECHTSPERSONENREGISTER

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, in het Rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0840.020.295.

BTW-nummer
BE 0840.020.295

Identificatiecode van de juridische entiteit (LEI)
967600NU10CMHYJZUH44

OPRICHTING, RECHTSVORM EN STATUTEN

Inclusio is opgericht op 06/10/2011 (onder de naam Bon Pasteur nv, aangezien het eerste project in de Goede Herderstraat in Evere was gevestigd). Zij werd eind 2014 omgevormd tot een commanditaire vennootschap op aandelen (cva) met de naam Inclusio op initiatief van de volgende drie groepen: Degroof Petercam (via Imofig), Kois en Re-Vive.

In het kader van het nieuwe GVV-statuut werd Inclusio op 29/10/2020 omgevormd tot een naamloze vennootschap (NV).

Zij verkreeg op 10/12/2020 het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) overeenkomstig de wet van 12/05/2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-wet"). De Vennootschap is eveneens onderworpen aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 13/07/2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Inclusio (www.inclusio.be).

DUUR

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

DOEL VAN DE VENNOOTSCHAP

Het maatschappelijk doel van de Vennootschap wordt beschreven onder artikel 3 van de statuten.

BOEKJAAR

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

IDENTITEIT VAN DE COMMISSARIS

Sinds 01/01/2020 is de commissaris van Inclusio Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Ben VANDEWEYER, bedrijfsrevisor, partner bij Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer 0429.053.863.

Zijn mandaat werd goedgekeurd op de Gewone Algemene Vergadering van Inclusio van 10/06/2020 en werd vernieuwd op de Algemene Vergadering van 17/05/2023 voor een termijn van 3 jaar. Dit mandaat zal eindigen op de Algemene Vergadering die wordt bijeengeroepen om de jaarrekening per 31 december 2025 goed te keuren.

IDENTITEIT VAN DE WAARDERINGSDESKUNDIGE

De BV IP Belgium, handelend onder de handelsnaam Immoprice, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Avenue Zénobe Gramme 30 in 1300 Waver, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0840.000.697, vertegenwoordigd door de heer Fabian DAUBECHIES, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de Vennootschap en voert de driemaandelijksse waarderungen uit van alle vastgoedactiva van de Vennootschap, alsook bij de aankoop, inbreng, verkoop van vastgoed of fusie/splitsing van vastgoedvennootschap(pen) met de Vennootschap of de opname van vastgoed in de consolidatiekring van de Vennootschap via andere middelen.

De oorspronkelijke overeenkomst werd ondertekend op 17/01/2020, voor een termijn van 3 jaar tot 31/12/2022. Ze werd in 2023 een eerste maal verlengd en in 2026 een tweede maal, met inachtneming van artikel 24 §2 van de GVV-wet. De overeenkomst loopt af op 31 december 2028.

PLAATSEN WAAR DE BESCHIKBARE DOCUMENTEN VOOR HET PUBLIEK KUNNEN WORDEN INGEZIEN

De statuten van de Vennootschap kunnen geraadpleegd worden bij de Griffie van de Ondernemingsrechtbank van Brussel evenals op de website van de Vennootschap. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake worden de statutaire en de geconsolideerde rekeningen neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake benoemingen en ontslagnemingen van leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De oproepingen tot de Algemene Vergaderingen werden tot in 2025 gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad, en worden sindsdien gepubliceerd op de website van de Vennootschap. De oproepingen en alle documenten betreffende de Algemene Vergaderingen zijn beschikbaar op de website van de vennootschap. Alle persberichten en andere financiële informatie die Inclusio bekendmaakt, kunnen worden geraadpleegd op de website van de vennootschap. De jaarverslagen zijn beschikbaar op de maatschappelijke zetel of de website van de Vennootschap.

STATUUT VAN OGVV NAAR BELGISCH RECHT

Sinds december 2020 heeft Inclusio het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) naar Belgisch recht. In deze hoedanigheid is de Vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 12/05/2014, zoals gewijzigd door de Wet van 22/10/2017, en het Koninklijk Besluit van 13/07/2014, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 23/04/2018 ('de GVV-wet').

Als OGVV geniet de Vennootschap een transparant fiscaal stelsel. De resultaten zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting op het niveau van de OGVV, maar niet op het niveau van haar dochtervennootschappen die geen GVBF-statuuut hebben.

Om haar status te behouden, neemt de OGVV de door de wet opgelegde verplichtingen in acht, en met name:

- (i) vastgoed ter beschikking stellen aan gebruikers,
- (ii) binnen het wettelijk kader, andere soorten vastgoed bezitten (aandelen in openbare vastgoedbevak, participatierechten in ICB's, door andere REIT's uitgegeven aandelen en grondcertificaten) en (iii) in het kader van het ter beschikking stellen van vastgoed, alle activiteiten kunnen uitoefenen die verband houden met het bouwen, verbouwen, renoveren, ontwikkelen (voor de eigen portefeuille), verwerven, vervreemden, beheren en exploiteren van vastgoed;
- een strategie volgen waarbij de vastgoedactiva op lange termijn worden aangehouden;
- voorkeur geven aan actief beheer in de uitvoering van haar activiteiten;
- genoteerd zijn op de beurs en minstens 30% van de aandelen in free float houden;
- naleven van strikte regels inzake belangenconflicten en interne controlestructuren.

De OGVV kan exclusief of gezamenlijk gecontroleerde dochtervennootschappen hebben, al dan niet met de status van institutionele GVV; de OGVV is onderworpen aan het prudentieel toezicht van de FSMA.

BIJZONDERE REGLEMENTERINGEN VAN TOEPASSING OP DE OGVV

Vastgoedportefeuille

De activa van de OGVV moeten zodanig gediversifieerd zijn dat een adequate risicospreiding van het vastgoed wordt gewaarborgd, per geografische regio en per categorie gebruiker of huurder; geen enkele transactie van de OGVV mag ertoe leiden dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa wordt belegd in onroerende goederen die een enkel vastgoed geheel vormen.

Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat OGVV's, net als alle andere beursgenoteerde vennootschappen, verplicht zijn hun geconsolideerde jaarrekening op te stellen volgens de internationale IAS/IFRS-normen. Daarnaast moet een OGVV in het kader van de toepassing van de GVV-wet eveneens haar statutaire jaarrekening opstellen overeenkomstig de IAS/IFRS-normen.

Aangezien vastgoedbeleggingen het grootste deel van de activa van een OGVV uitmaken, moet de OGVV deze beleggingen overeenkomstig IAS 40 tegen hun reële waarde waarderen.

Waardering van de gebouwen

De reële waarde van de onroerende goederen in de portefeuille van de Vennootschap wordt aan het einde van elk boekjaar geschat door een vastgoeddeskundige. Deze reële waarde wordt op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar door deze deskundige geactualiseerd op basis van de ontwikkeling van de markt en van de kenmerken van het betrokken onroerend goed en van de lopende huurovereenkomst. Deze waarderingen zijn bindend voor de OGVV met het oog op de opstelling van haar jaarrekening en statutaire rekeningen.

In geval van een inbreng in natura die leidt tot de uitgifte van aandelen of in geval van een fusie, splitsing of soortgelijke transactie, moet de vastgoeddeskundige de vastgoedactiva waarderen

die worden ingebracht in of toebehoren aan de gefuseerde en/of gesplitste vennootschap.

Een onroerend goed in het bezit van een OGVV wordt niet boekhoudkundig afgeschreven.

Pay-Out Ratio

De openbare GVV moet als vergoeding voor het kapitaal een bedrag uitkeren dat ten minste overeenstemt met het positieve verschil tussen 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht en de nettovermindering, in de loop van het boekjaar, van de schuld.

Deze verplichting geldt enkel indien het nettoresultaat positief is en voor zover de Vennootschap voldoet aan de criteria voor uitkeringen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV).

Schulden en waarborgen

De geconsolideerde en statutaire schuldgraad van de OGVV is beperkt tot 65% van de totale geconsolideerde of statutaire activa (na aftrek van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten). Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% van de geconsolideerde activa bedraagt, moet de OGVV een financieel plan opstellen met een uitvoeringskalender, waarin de maatregelen worden beschreven die moeten voorkomen dat de geconsolideerde schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa overstijgt.

Een OGVV of haar dochtervennootschappen mogen enkel hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verstrekken in verband met de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Groep. Het totale door hypotheeken, zekerheden of waarborgen gedekte bedrag mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van het vastgoed dat door de GVV en haar dochtervennootschappen wordt aangehouden.

Fiscaal stelsel

De OGVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, doch slechts over een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (i) door haar verkregen abnormale of vrijwillige voordelen en (ii) uitgaven en kosten die niet aftrekbaar zijn als beroepskosten, met uitzondering van waardeverminderingen en verliezen op aandelen.

De roerende voorheffing op door een OGVV uitgekeerde dividenden bedraagt in principe 30%. Deze roerende voorheffing is bevrijdend ten aanzien van de natuurlijke personen die in België gedomicilieerd zijn.

Vennootschappen die hun erkenning als OGVV verkrijgen, die met een OGVV fuseren of die een deel van hun vastgoedactiva opsplitsen en aan een OGVV overdragen, zijn onderworpen aan een specifieke meerwaardebelasting (exit taks) van 15%. De exit taks is het belastingpercentage dat deze vennootschappen moeten betalen om het gewone belastingstelsel te verlaten.

Verklaringen

De raad van bestuur verklaart dat:

- hij de verantwoordelijkheid op zich neemt voor de in dit verslag vervatte informatie, met uitzondering van de door derden verstrekte informatie, waaronder de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundigen;
- voor zover hem bekend, de jaarrekening is opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en een getrouw beeld geeft van de portefeuille, de financiële situatie, de resultaten en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen; de jaarrekening in overeenstemming is met de realiteit en geen weglatingen bevat;
- voor zover hem bekend is, het jaarverslag een getrouw beeld geeft van de ontwikkeling van het bedrijf, de resultaten en de toestand van Inclusio, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd;

- hij bevestigt dat, behoudens de persberichten die de Vennootschap sinds de opstelling van dit jaarverslag heeft gepubliceerd, de Vennootschap geen belangrijke wijziging in haar financiële of commerciële situatie heeft vastgesteld sinds 31 december 2025.

Verklaring betreffende de bestuurders en de effectieve leiders

De raad van bestuur verklaart dat, voor zover hem bekend is, gedurende de laatste vijf jaar, noch zijn bestuurders, noch de effectieve leiders van de Vennootschap:

- zijn veroordeeld voor fraude;
- het voorwerp hebben uitgemaakt van een veroordeling, faillissement, curatele of vereffening;
- een officiële openbare aanklacht of sanctie opgelegd gekregen hebben van wettelijke of regelgevende instanties en niet door een rechtbank onbekwaam verklaard werden om te handelen als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichhoudend orgaan van een uitgevende instelling of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van haar bedrijfsactiviteiten.

LEXICON

BE REIT - BELGIAN REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS

Federatie van de Belgische GVV's.

BVS - Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (www.upsi-bvs.be)

Federatie van de belangrijkste vastgoedontwikkelaars, verkavelaars en vastgoedbeleggers van België.

CHARTER

Corporate Governance Charter van Inclusio (www.inclusio.be): document dat de belangrijkste aspecten van het ondernemingsbestuur van Inclusio beschrijft.

CODE 2020

De Belgische Corporate Governance Code 2020 (www.corporategovernancecommittee.be).

EPRA - European Public Real Estate Association (www.epra.com)

Federatie van beursgenoteerde Europese vastgoedvennootschappen, hun investeerders en leveranciers.

EXIT TAX

De belasting die een vennootschap moet betalen wanneer zij van belastingregime verandert (naar GVV of GVBF bijvoorbeeld).

FEDAIS - Fédération des AIS en Région de Bruxelles-Capitale (www.fedais.be). Federatie die de 22 SVK's van Brussel coördineert.

FEDASIL - Federaal agentschap voor de opvang van verzoekers om internationale bescherming (www.fedasil.be).

Instelling van openbaar nut die werd opgericht door de programmawet van 19 juli 2001 en die in België operationeel is sinds mei 2002 voor de opvang van verzoekers om internationale bescherming.

FSMA - Financial Services and Markets Authority
De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten in België, zoals bedoeld in artikel 44 van de wet van 2 augustus 2002. Onafhankelijke overheidsinstelling

die samen met de Nationale Bank van België (NBB) toezicht houdt op de Belgische financiële sector.

GESCHATTE HUURWAARDE

Raming van de huurprijs van een voor verhuur beschikbaar onroerend goed dat leegstaat.

GVBF - Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds
Alternatieve instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming als bedoeld in artikel 286, § 1 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, met als exclusief doel de collectieve belegging in de categorie van toegelaten beleggingen bedoeld in artikel 183, eerste lid, 3° van diezelfde wet.

GVV - GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

Stelsel dat in 2014 werd gecreëerd en dezelfde doelen nastreeft als de Real Estate Investment Trusts (REIT) die in verschillende landen zijn ingevoerd. De GVV's worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en zijn onderworpen aan een specifieke regelgeving.

GVV-WET

Wet van 12/05/2014 (en de latere wijzigingen) en het koninklijk besluit van 13/07/2014 (en latere wijzigingen).

INVESTERINGSWAARDE

Door waarderingdeskundigen bepaalde waarde van de portefeuille, voor aftrek van de transactiekosten.

IRS - INTEREST RATE SWAP

Renteswap. Worden doorgaans gebruikt om zich te wapenen tegen rentestijgingen. Een variabele rentevoet wordt dan vervangen door een vaste rentevoet.

NAW - NETTO-ACTIEFWAARDE (in het Engels: NAV = NET ASSET VALUE (NAV)) PER AANDEEL

Eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen op het einde van het boekjaar.

NETTO RESULTAAT

Netto resultaat van de kernactiviteiten, plus (+) resultaat op financiële instrumenten, plus (+) resultaat op de portefeuille.

NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN

Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille, plus (+) financieel resultaat (financiële opbrengsten – financiële kosten) min belastingen op het resultaat.

OGVV - OPENBARE GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

Gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan de aandelen tot de handel op een gereguleerde markt zijn toegelaten en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

ONROERENDE VOORHEFFING

Grondbelasting die de Gewesten jaarlijks, op basis van de situatie op 1 januari, heffen op (bebouwde en onbebouwde) onroerende goederen. Deze belasting bestaat uit de som van drie componenten: gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk. Het bedrag van de onroerende voorheffing wordt berekend op basis van het kadastraal inkomen (KI) en de provinciale en gemeentelijke opcentiemen.

PROMOTOREN

De GVV-wet voorziet in de functie van promotor van de OGVV, die de verantwoordelijkheid is van de personen die (exclusief of gezamenlijk) zeggenschap hebben over de OGVV. Dit zijn gewoonlijk de initiatiefnemers van het project dat aanleiding geeft tot de erkenning als OGVV. Imofig NV, Kois NV en Re-Vive NV (samen 'de Promotoren') zijn de Promotoren van het project Inclusio.

REËLE WAARDE

De prijs die zou worden ontvangen voor de verkoop van een actief bij een normale transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum. Ze wordt op het einde van elk kwartaal bepaald door de waarderingsdeskundige.

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden in vergelijking met de laatste waardering van de waarderingsdeskundige, plus (+) de bedragen van de exit taks die verschuldigd zijn voor elk gebouw dat in een GVV-stelsel wordt opgenomen.

ROERENDE VOORHEFFING

Federale belasting op dividenden die een GVV uitkeert (momenteel 30%).

SCHULDRATIO (KB-GVV) OF SCHULDGRAAD

(in het Engels: LTV = Loan to Value) Wettelijke ratio die volgens de GVV-wet wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal der activa.

SCOPE 1, 2 EN 3 (KOOLSTOFBALANS)

classificatie van de broeikasgasemissies van een organisatie:

Scope 1: directe emissies

Scope 2: emissies in verband met ingekochte energie

Scope 3: overige indirecte emissies (waardeketen)

SVK - Sociaal Verhuurkantoor (Agence Immobilière Sociale of AIS)

Vereniging zonder winstoogmerk die erkend en gesubsidieerd wordt door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of door het Waals Gewest, met als opdracht om een deel van de Brusselse en Waalse huurmarkt te socialiseren. Het kantoor beheert huurwoningen die voornamelijk eigendom zijn van particuliere eigenaars en verhuurt ze tegen een betaalbare huurprijs aan gezinnen met een beperkt inkomen. De tegenhanger van een AIS in Vlaanderen is een Woonmaatschappij (vroeger eveneens Sociaal Verhuurkantoor genoemd).

UWAIS - Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales (www.uwais.be). Federatie van 33 sociale verhuurkantoren in het Waals Gewest.

VAPH - Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (www.vaph.be)

Vlaamse openbare instelling die de budgetten en financiële tegemoetkomingen toekent aan personen met een beperking in Vlaanderen.

VMSW - Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/over-wonen-in-vlaanderen/vmsw).

Dit is het verzelfstandigd agentschap dat lokale woonactoren stimuleert, adviseert en ondersteunt, in samenwerking met het agentschap Wonen in Vlaanderen.

WAARDERINGSDESKUNDIGE

De deskundige(n) die de GVV aanduidt krachtens artikel 24 van de GVV-wet.

WM - WOONMAATSCHAPPIJ

Publieke vastgoedspeler op de woningmarkt van een geheel van gemeenten in Vlaanderen, ontstaan uit de fusie in juni 2023 van de Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de Sociale Verhuurkantoren (SVK's). Elke Woonmaatschappij opereert op één grondgebied en beheert zowel gebouwen waarvan ze eigenaar is (erfenis van de SHM's) als gebouwen die eigendom zijn van privé-eigenaars (zoals vroeger de SVK's deden).

WVV - WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

Wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, en het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

INVESTOR RELATIONS CONTACT

Inclusio NV

Lionel VAN RILLAER

CEO

T + 32 2 675 78 82

M +32 499 544 547

lionel.vanrillaer@inclusio.be



Verantwoordelijke uitgever

Lionel Van Rillaer, CEO

Creatie

www.theimagecompany.eu

Belangrijkste fotografen

Yvan Glavie (gebouwen), Luk Vander Plaetse (personen)



INCLUSIO NV

Herrmann-Debrouxlaan 40
1160 Brussel
België

E info@inclusio.be
W www.inclusio.be

RPR: 0840.020.295 • Brussel
ISIN Code : BE0974374069
LEI : 967600NU10CMHYJZUH44

