



Société à impact spécialisée en immobilier à caractère social

RAPPORT ANNUEL 2025



Logements à loyer abordable



Hébergements adaptés



Infrastructures sociales

Locataires • Tournai

PROFIL

Inclusio est une Société Immobilière Réglementée Publique (SIRP) de droit belge qui a pour mission de mettre à la disposition de populations fragilisées des logements de qualité à un loyer abordable sur le long terme.

Cet objectif se concrétise par l'acquisition, la construction et la gestion de bâtiments qui ont un impact social ou sociétal. Ces bâtiments ont trois types de fonctions :

- **le logement à loyer abordable pour les personnes dont les revenus sont modestes :**
Les immeubles d'Inclusio sont loués à long terme à des partenaires sociaux (Agences Immobilières Sociales, ASBL communales, CPAS et sociétés de logement de service public) qui les sous-louent à leur public cible, en fonction de leur politique sociale,
- **le logement et les structures d'accueil adaptés aux personnes en situation de handicap :**
Dans ce domaine, Inclusio loue ses biens sur le long terme à des partenaires spécialisés pour offrir aux occupants l'accueil et l'ergonomie dont ils ont besoin,
- **les infrastructures sociales :**
De l'hébergement collectif (centres d'accueil pour demandeurs de protection internationale, pour personnes en situation de sans-abrisme, pour enfants placés par le juge, hébergement d'urgence pour femmes, etc.) et des équipements collectifs (écoles, crèches, bureaux pour ASBL).

Inclusio agit également sur son impact environnemental au travers de la durabilité et de la performance énergétique de ses bâtiments.

Inclusio est cotée sur Euronext Brussels depuis le 10 décembre 2020 et sa capitalisation boursière s'élevait à 136 M€ au 31 décembre 2025.

Inclusio se développe sur l'ensemble de la Belgique grâce au dynamisme de son équipe et au soutien d'investisseurs privés et institutionnels engagés qui souhaitent donner du sens à leurs investissements.

SOMMAIRE

| | |
|---|------------|
| Remarques préliminaires | 4 |
| Message aux actionnaires | 6 |
| Chiffres clés | 8 |
| Rapport de gestion | 10 |
| Mission et Stratégie | 12 |
| Rapport ESG | 28 |
| Rapport immobilier | 58 |
| Rapport financier | 114 |
| Inclusio en bourse | 122 |
| Déclaration de gouvernance d'entreprise | 126 |
| Risques | 156 |
| États financiers | 162 |
| Document permanent | 224 |
| Glossaire | 228 |

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

LANGUES

Ce rapport financier annuel, dans sa version rédigée en français, a été déposé à la FSMA. La version néerlandaise est une traduction établie sous la responsabilité d'Inclusio. Seule la version française fait foi.

MISE À DISPOSITION DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le rapport financier annuel est consultable sur le site internet www.inclusio.be.

ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

Personnes responsables

Les membres du Conseil d'administration d'Inclusio, dont la composition est décrite au chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise », sont responsables des informations communiquées dans le présent rapport annuel.

Madame Françoise ROELS (présidente du Conseil d'administration), Monsieur Lionel VAN RILLAER (CEO) et Monsieur Jean-Luc COLSON (CFO), déclarent, au nom et pour le compte d'Inclusio, qu'à leur connaissance :

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Inclusio ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation d'Inclusio, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

ANNEXE I DU RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (EU) 2019/980 DU 14 MARS 2019 COMPLÉTANT LE RÈGLEMENT (EU) 2017/1129 DU 14 JUIN 2017

Personnes responsables, informations provenant de tiers et rapports d'experts

Madame Françoise ROELS (présidente du Conseil d'administration), Monsieur Lionel VAN RILLAER (CEO) et Monsieur Jean-Luc COLSON (CFO), attestent, au nom et pour le compte d'Inclusio, que les informations contenues dans ce rapport annuel sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Inclusio déclare que les informations publiées dans ce rapport annuel et provenant de tiers, telles que le rapport des experts évaluateurs indépendants et le rapport du commissaire, ont été incluses avec le consentement de la personne ayant avalisé son contenu, sa forme et son contexte. Ces informations ont été fidèlement reproduites et, pour autant qu'Inclusio le sache et soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ces mêmes tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses.

Organes d'administration, de direction et direction générale

Inclusio déclare que, concernant les administrateurs et/ou les membres de la direction effective :

- aucun lien familial n'existe entre eux ;
- aucune information relative à (i) toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, (ii) toute faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, et (iii) toute mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ne doit être communiquée ;
- aucun d'entre eux n'a déjà, au moins au cours des cinq dernières années, été déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite d'une société ;
- aucun conflit d'intérêt n'existe entre leurs devoirs à l'égard d'Inclusio et leurs intérêts privés.



Domaine des Étangs • Anderlecht

Fonctionnement des organes d'administration et de direction

Inclusio déclare qu'aucun contrat de service n'a été conclu avec les administrateurs et les membres de la direction effective prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, sous réserve d'éventuels commentaires repris dans le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise ».

Principaux actionnaires

Inclusio déclare que :

- aucun administrateur ou membre de la direction effective ne détient directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote d'Inclusio devant être notifiés en vertu de la législation relative à la publicité des participations importantes ;
- les principaux actionnaires d'Inclusio ne détiennent pas de droits de vote différents.

Procédures judiciaires et d'arbitrage

Inclusio déclare qu'au cours des 12 derniers mois, aucune procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage n'a été intentée pouvant avoir ou avoir eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité d'Inclusio.

Changement significatif de la situation financière

Inclusio déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice.

Documents disponibles

Inclusio déclare que pendant la durée de validité du rapport annuel, la dernière version des statuts peut être consultée sur le site internet www.inclusio.be.

MESSAGE AUX ACTIONNAIRES

Plus de 5.750 personnes fragilisées vivent dans les immeubles d'Inclusio au 31 décembre 2025. Ces personnes ont des moyens financiers limités, sont en situation de handicap, ou en situation de sans-abrisme. Il s'agit aussi de demandeurs de protection internationale, de mineurs étrangers non accompagnés ou encore d'enfants placés par le juge dans une institution d'accueil.

Au-delà du toit dont elles ont toutes besoin pour vivre dignement, ces personnes bénéficient pour la plupart d'une aide d'associations diverses qui collaborent avec nos partenaires. Notre impact social est concret et considérable pour toutes ces personnes.



Benoît DESUTTER CIO • **Françoise ROELS** Présidente du CA • **Lionel VAN RILLAER** CEO • **Jean-Luc COLSON** CFO

Les immeubles d'Inclusio sont qualitatifs et ont une performance énergétique moyenne bien supérieure à celle du patrimoine immobilier belge. Notre impact environnemental est ici aussi concret et significatif.

Les résultats financiers de l'exercice 2025 sont bons, et permettent pour la 5^{ème} année consécutive de proposer la distribution d'un dividende supérieur (+12 %) à celui de l'année précédente.

Inclusio a donc réussi son pari : combiner impact et rendement financier raisonnable, donnant tout son sens au concept d'impact investment.

L'évolution des résultats financiers 2025 d'Inclusio parle d'elle-même : résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille de 12,5 M€ (+9,7 % par rapport à 2024), résultat distribuable de 8,7 M€ (+15,5 % par rapport à 2024).

Nous proposerons d'approuver pour l'exercice 2025 (lors de la prochaine assemblée générale qui se tiendra le 20 mai 2026), un dividende brut de 92 cents par action. Cela correspond à un rendement brut de 4,3% par rapport au prix d'émission lors de l'IPO et de 5,2 % par rapport au cours de bourse fin 2025. Le dividende brut par action distribué pour l'exercice 2021 était de 50 cents, celui de l'exercice 2022 était de 70 cents, celui de l'exercice 2023 était de 75 cents, et celui de l'exercice 2024 était de 82 cents.

Après une année 2024 dédiée à la structuration des fondements de notre démarche ESG, l'exercice 2025 a marqué le passage à une phase d'implémentation ambitieuse et concrète de notre feuille de route. Parmi nos réalisations majeures figure la finalisation de notre premier bilan carbone complet, couvrant les Scopes 1, 2 et 3 sur les trois dernières années. Notre volonté d'aligner durablement performance financière et impact social s'est également traduite par la signature d'un crédit bancaire de type Sustainability-Linked Loan (SLL) avec la Caisse d'Épargne Belgium. Cette étape structurante lie directement notre coût de financement à l'atteinte d'objectifs extra-financiers clairement définis.

Sur le plan réglementaire, bien que les évolutions législatives européennes à venir (directives Omnibus) soient susceptibles de nous exonérer des obligations de la CSRD, nous avons fait le choix de maintenir un haut niveau de transparence volontaire. Cette exigence a été doublement reconnue en 2025 par l'European Public Real Estate Association (EPRA), qui nous a décerné la médaille de bronze des Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) Awards, ainsi que le prix « Most Improved » récompensant la meilleure progression en matière de reporting de durabilité.

Ces distinctions, qui s'ajoutent à notre médaille d'or pour la transparence financière, illustrent la maturité d'Inclusio. Elles confirment notre conviction que la qualité, la précision et la transparence de notre reporting constituent des leviers essentiels de confiance pour nos actionnaires et l'ensemble de nos parties prenantes.

Ces excellents résultats ne sont pas le fruit du hasard. Le Conseil d'administration et la direction effective d'Inclusio remercient l'équipe opérationnelle pour son engagement quotidien et sa compétence, et remercient également les nombreux partenaires d'Inclusio, qu'ils soient publics (Agences Immobilières Sociales, Woonmaatschappijen, ASBL communales, CPAS, Fedasil, Croix-Rouge, New Samusocial) ou privés (acteurs pour l'aide aux personnes en situation de handicap, ASBL, architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, etc.).

La demande de logements à loyer abordable, de logements et structures d'accueil pour personnes en situation de handicap, et d'infrastructures sociales de qualité reste gigantesque en Belgique. L'équipe opérationnelle continue d'apporter quotidiennement des solutions à ce défi.

CHIFFRES CLÉS

Portefeuille immobilier en exploitation au 31 décembre 2025

Ces chiffres clés ne comprennent pas les biens immobiliers de la SA Inclusio Ostbelgien (dont Inclusio détient 51%).



374 M€

Juste valeur du portefeuille immobilier en exploitation (+4,1 % par rapport au 31 décembre 2024)

149.563 m²

En exploitation

223

Immeubles répartis sur

90

Sites en exploitation

5.756

Personnes hébergées

99,2 %

Taux d'occupation

11,7 ans

Durée résiduelle moyenne des baux

1.396

Logements à loyer abordable

155Logements et centres de jour
pour personnes en
situation de handicap**13**

Commerces accessoires

10Centres d'accueil et
d'hébergement pour
demandeurs de protection
internationale, personnes
en situation de sans-
abrisme, enfants du juge et
hébergement d'urgence**1**

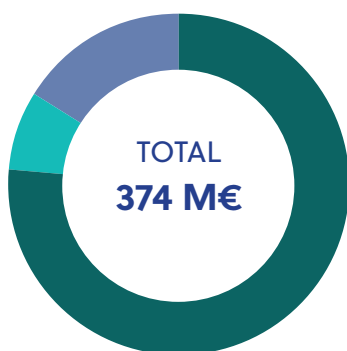
Immeuble de bureaux




1

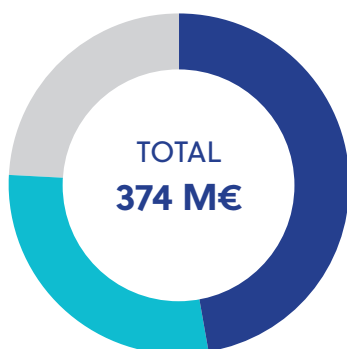
Crèche




1

Ecole

RÉPARTITION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE EN EXPLOITATION
(biens en développement non inclus)

| | % | M€ | |
|---|-----------|-----|---|
|  | 77 | 286 | Logement à loyer abordable |
|  | 7 | 28 | Logement et accueil pour personnes en situation de handicap |
|  | 16 | 60 | Infrastructures sociales |

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA JUSTE VALEUR
(biens en développement non inclus)

| | % | M€ | |
|---|-----------|-----|-----------|
|  | 47 | 177 | Bruxelles |
|  | 29 | 107 | Flandre |
|  | 24 | 90 | Wallonie |

RAPPORT DE GESTION

Locataires •
Domaine des Etangs (Anderlecht)





| | |
|---|------------|
| Profil Inclusio | 12 |
| Contexte | 12 |
| Mission et stratégie | 16 |
| Comment nous créons de la valeur | 19 |
| Notre histoire | 22 |
| Faits marquants 2025 | 24 |
| Rapport ESG | 28 |
| Déclaration de durabilité | 30 |
| Social | 36 |
| Environnement | 47 |
| Gouvernance | 54 |
| Rapport immobilier | 58 |
| Investissements | 59 |
| Désinvestissements | 59 |
| Réceptions provisoires | 59 |
| Rénovations et améliorations | 59 |
| Portefeuille immobilier | 60 |
| Détail des immeubles en portefeuille | 82 |
| Projets de développement | 110 |
| Rapport de l'expert indépendant | 112 |
| Rapport financier | 114 |
| Résumé des comptes annuels consolidés | 115 |
| Commentaires sur le bilan consolidé | 115 |
| Compte de résultats consolidé | 117 |
| Commentaires sur le compte de résultats consolidé | 118 |
| Affectation du résultat consolidé | 120 |
| Affectation du résultat statutaire | 120 |
| Attestation du commissaire | 121 |
| Autres éléments du rapport de gestion | 121 |
| Inclusio en bourse | 122 |
| Déclaration de gouvernance d'entreprise | 126 |
| Code de gouvernance d'entreprise | 127 |
| Systèmes de contrôle interne et de gestion des risques | 127 |
| Actionnariat | 132 |
| Conseil d'administration et Comités | 132 |
| Direction effective | 139 |
| Équipe opérationnelle | 140 |
| Politique de diversité | 140 |
| Rapport de rémunération | 141 |
| Promoteurs | 147 |
| Conflits d'intérêts | 148 |
| Informations en vertu de l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007 | 153 |
| Informations en vertu de l'article 74§7 de l'AR du 1er avril 2007 | 154 |
| Risques | 156 |

Locataires • Domaine des Etangs (Anderlecht)



Contexte

LE LOGEMENT : BIEN PLUS QU'UN TOIT, UN SOCLE DE DROITS FONDAMENTAUX

Avant d'être un actif immobilier, le logement est le fondement de la stabilité humaine. Son absence ou sa précarité déclenche un effet domino sur tous les autres aspects de la vie :

- Le logement comme garant de la santé : Un toit décent est la première médecine. Le mal-logement (insalubrité, froid, humidité) est directement responsable de pathologies respiratoires chroniques et de troubles mentaux liés au stress permanent de l'expulsion ou du surpeuplement.
- Le levier de l'insertion professionnelle : «Pas de logement, pas de travail ; pas de travail, pas de logement». Ce cercle vicieux illustre l'importance de l'adresse stable pour l'accès au marché de l'emploi et la construction d'un projet de vie.
- Le pilier de l'éducation : Pour un enfant, disposer d'un espace calme, chauffé et éclairé pour étudier est la condition *sine qua non* de la réussite scolaire. La crise du logement est donc un facteur direct de reproduction des inégalités sociales.
- L'ancrage citoyen : Le domicile est l'interface avec l'État. C'est le lieu de la domiciliation administrative, de l'exercice du droit de vote et de l'accès aux aides sociales.

LA CRISE DU LOGEMENT : UNE URGENCE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE MAJEURE

La crise du logement constitue aujourd'hui une réalité mondiale aux proportions inédites. Partout dans le monde, les indicateurs convergent vers un même constat : l'accès à un logement décent devient de plus en plus difficile pour une part croissante de la population. Selon le rapport annuel 2024 d'ONU-Habitat, environ 2,8 milliards de personnes, soit près de 35 à 40 % de la population mondiale, vivent dans des conditions de logement inadéquates, compromettant leur santé, leur sécurité et leurs perspectives de développement. Parmi elles, environ 1,1 milliard de personnes résident

dans des bidonvilles ou des habitats informels, tandis qu'environ 318 millions de personnes sont aujourd'hui privées de tout logement. Ces chiffres illustrent une crise structurelle qui ne relève plus d'un risque futur, mais s'inscrit durablement dans notre présent, avec des répercussions profondes sur la santé publique, l'emploi, l'éducation et l'accès aux services essentiels.¹

UNE CRISE AIGUË ET MULTIDIMENSIONNELLE EN EUROPE

L'Europe n'échappe pas à cette dynamique. Entre 2013 et 2024, les prix des logements dans l'Union européenne ont augmenté de plus de 60 %, dépassant largement la croissance des revenus². Cette situation crée une fracture sociale profonde :

- Exclusion sociale : Plus d'un million de personnes sont sans domicile dans l'UE³. Selon Eurostat, plus de 21 % des habitants (environ 94 millions de personnes) sont exposés au risque de pauvreté ou d'exclusion sociale⁴.
- Les travailleurs essentiels impactés : Le rapport de la Commission souligne que la crise touche désormais les revenus moyens. Les travailleurs essentiels (infirmiers, enseignants, policiers) ont de plus en plus de mal à se loger à proximité de leur lieu de travail, ce qui menace la compétitivité et les services publics des pôles de croissance⁵.
- Pénurie d'offre : Les tensions sont exacerbées par une chute de 22 % des permis de construire résidentiels depuis 2021. Le besoin d'investissement annuel est estimé à 270 milliards d'euros pour répondre aux objectifs de logement abordable et de rénovation⁶.

UNE PRESSION CROISSANTE EN BELGIQUE

En Belgique, les évolutions démographiques accentuent la pression. Selon le Bureau fédéral du Plan, le pays devrait compter plus de 440.000

1 ONU-Habitat, World Cities Report 2024 – Housing at the Centre of Urban Transformation, Nations Unies, 2024.

2 Commission européenne (16.12.2025) : Communication sur le Plan européen pour le logement abordable (The European Affordable Housing Plan, COM(2025) 1025 final).

3 FEANTSA, Overview of Housing Exclusion in Europe 2025, Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les personnes sans-abri, 2025.

4 Eurostat : Statistiques européennes sur les revenus et les conditions de vie (EU-SILC).

5 Commission européenne (16.12.2025) : Communication sur le Plan européen pour le logement abordable (The European Affordable Housing Plan, COM(2025) 1025 final).

6 Comité européen des régions / BEI : Rapport sur le déficit d'investissement dans le logement abordable.

ménages supplémentaires à l'horizon 2040, dont une large majorité de ménages d'une seule personne. Cette évolution structurelle accroît mécaniquement la demande. Afin de maintenir le ratio actuel entre le nombre de logements et le nombre de ménages, plusieurs centaines de milliers de logements devront être construits. Dans l'immédiat, la pénurie se traduit par des listes d'attente saturées pour le logement social, illustrant les limites de l'offre face aux besoins croissants.

En Flandre : Environ 176.000 candidats sont inscrits sur les listes d'attente pour un logement social⁷.

En Wallonie : On dénombre plus de 42.000 ménages en attente d'un logement social⁸.

À Bruxelles : La liste d'attente dépasse désormais les 60.000 ménages, avec des délais d'attente pouvant atteindre plus de 10 ans pour les grands logements⁹.

Au total, près de 275 000 ménages belges attendent un logement abordable.

L'INTERDÉPENDANCE ENTRE URGENCE SOCIALE ET CRISE CLIMATIQUE

Le secteur du bâtiment est au cœur du défi environnemental : il est responsable de près de 40 % de la consommation d'énergie primaire et des émissions de gaz à effet de serre dans l'UE¹⁰.

L'action sur le bâti est un levier social majeur. Le Plan européen pour le logement abordable souligne qu'un euro investi dans l'efficacité énergétique génère 12 euros d'économies sur la durée de vie du bâtiment, tout en luttant directement contre la précarité énergétique qui frappe les ménages les plus fragiles¹¹.

VERS UNE RÉPONSE STRUCTURELLE : LE PLAN EUROPÉEN 2025

Face à ce constat, l'Union européenne a publié en décembre 2025 le Plan européen pour le logement abordable (The European Affordable Housing Plan). Ce plan marque un tournant stratégique :

- Réforme des aides d'État : La Commission a révisé les règles pour permettre aux États membres de financer plus facilement le logement abordable sans barrières administratives excessives¹².
- Mobilisation financière : Le lancement d'une plateforme d'investissement paneuropéenne vise à mobiliser 375 milliards d'euros d'ici 2029 via la Banque Européenne d'Investissement (BEI) et les banques nationales¹³.

CONCLUSION : LE LOGEMENT COMME SOCLE DU BIEN-ÊTRE

Le logement ne constitue pas uniquement un toit : il est le fondement de la dignité, de la sécurité et de l'inclusion sociale. L'accès à un logement abordable, décent et durable conditionne l'accès à l'emploi, à l'éducation et aux soins.

L'absence de réponses structurelles comporte des risques majeurs : l'accentuation des inégalités, le frein à la mobilité de la main-d'œuvre et le retard de la transition énergétique. Garantir le droit au logement, c'est investir dans la stabilité sociale, la prospérité économique et la responsabilité environnementale pour les générations actuelles et futures.

7 Source : Wonen in Vlaanderen, rapport 2024.

8 Source : Société Wallonne du Logement (SWL), Rapport annuel 2024.

9 Source : Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), Statistiques 2024/2025.

10 Commission européenne (16.12.2025) : Communication sur le Plan européen pour le logement abordable (The European Affordable Housing Plan, COM(2025) 1025 final).

11 Commission européenne (16.12.2025) : Communication sur le Plan européen pour le logement abordable (The European Affordable Housing Plan, COM(2025) 1025 final).

12 Commission européenne (16.12.2025) : Communication sur le Plan européen pour le logement abordable (The European Affordable Housing Plan, COM(2025) 1025 final).

13 Commission européenne (16.12.2025) : Communication sur le Plan européen pour le logement abordable (The European Affordable Housing Plan, COM(2025) 1025 final).



“

INCLUSIO OFFRE
DES LOGEMENTS
DE QUALITÉ À DES
POPULATIONS
FRAGILISÉES.

MISSION

Inclusio s'est assignée comme mission principale d'offrir sur le long terme, à des populations fragilisées, des logements de qualité à un niveau de loyer sensiblement plus bas que le loyer normal de marché. Son segment prioritaire est l'acquisition, le développement et la gestion d'immeubles mis à la disposition de locataires à revenus modestes.

Inclusio s'est assignée comme mission complémentaire l'investissement dans tout projet immobilier à caractère social, même en dehors du secteur du logement (exemples non limitatifs : centres d'accueil pour demandeurs de protection internationale, centres d'accueil pour sans-abris, centres d'hébergement d'urgence, centres d'accueil pour enfants placés par le juge, crèches, écoles, centres de jours pour personnes en situation de handicap, etc.).

STRATÉGIE

GÉNÉRALITÉS

La stratégie d'Inclusio est définie principalement par les critères suivants :

Aspect social/sociétal

C'est le point de départ : aucune opportunité d'investissement n'est considérée si elle ne comporte pas d'aspect social/sociétal.

Répartition géographique

Inclusio investit actuellement uniquement en Belgique, de préférence dans des centres urbains de villes de plus de 50.000 habitants, dans des zones accessibles en transport public.

Locataires

Diversité des locataires (maximum 20 % de la juste valeur par locataire), solvabilité des locataires (si nécessaire, garantie d'un tiers exigé), idéalement engagement écrit préalable d'un locataire avant l'acquisition d'un bien.

Facilité de gestion

Inclusio fonctionne essentiellement sur un modèle B2B et évite les copropriétés.

Long terme

Inclusio privilégie les baux et/ou mandats de gestion d'une durée minimale de 15 ans. Inclusio privilégie la pleine propriété sur le long terme de ses actifs immobiliers.

Rendement financier suffisant

Le rendement locatif brut moyen des immeubles en exploitation au 31 décembre 2025 est de 4,54 % par rapport à la juste valeur.

Compte tenu de ce qui précède, les Agences Immobilières Sociales (AIS) à Bruxelles et en Wallonie, et les Woonmaatschappijen (WM) en Flandre constituent des partenaires privilégiés car elles garantissent l'aspect social des projets, elles permettent une bonne répartition géographique, elles facilitent la gestion locative, elles signent des baux ou des mandats de gestion sur le long terme, elles offrent une garantie sur les loyers (pas de vide locatif, pas d'impayés), et elles permettent de bénéficier d'un certain nombre d'avantages financiers (réduction ou exonération du précompte immobilier, taux de TVA réduit pour les constructions neuves).

Inclusio exerce ses activités dans une optique de gestion active, consistant par exemple à effectuer en propre le développement de projets de reconversion de bâtiments à usage de bureaux en immeubles résidentiels.

Chaque projet d'acquisition d'un immeuble, après validation de son impact social ou sociétal, fait ensuite l'objet d'une évaluation de ses qualités intrinsèques, sa localisation, son accessibilité, son environnement immédiat, sa performance énergétique et son rendement financier.

À titre tout à fait secondaire, Inclusio détient un certain nombre de locaux à usage de commerces dans des immeubles à vocation résidentielle. Les locaux de ce type ne font pas partie de la stratégie d'investissement d'Inclusio mais sont gardés en portefeuille afin d'éviter la naissance d'une copropriété.

Inclusio dispose en interne d'une équipe de Property Management qui maintient les bonnes relations avec nos locataires et la qualité de nos immeubles sur le long terme.

STRATÉGIE « B2B »

Sur le plan opérationnel, la stratégie d'Inclusio est principalement axée sur l'approche « B2B » : Inclusio loue ses immeubles « en bloc » à des opérateurs de type Agence Immobilières Sociales (AIS), Woonmaatschappijen (WM), ASBL communales, CPAS, Croix-Rouge, New Samusocial, Fedasil, etc. Ces opérateurs mènent leur politique sociale dans les immeubles d'Inclusio en sélectionnant les locataires, en déterminant le loyer dû, en suivant son paiement à heure et à temps et en veillant au bon entretien régulier des immeubles, tout cela dans le respect du cadre réglementaire qui est le leur.

En fonction des spécificités des immeubles, il peut toutefois arriver qu'il y ait des surfaces commerciales en pied d'immeubles. Pour ces surfaces, Inclusio recherche des locataires en direct et gère elle-même la relation contractuelle avec les occupants. Au 31 décembre 2025, les 11 surfaces commerciales qui sont louées et gérées en direct par Inclusio (relation « B2C ») représentent 0,7 % de la juste valeur du portefeuille en exploitation et 0,8 % des revenus locatifs.

Cette stratégie « B2B » permet à Inclusio d'avoir des coûts opérationnels plus faibles par rapport à un propriétaire louant directement ses biens à des occupants finaux, car Inclusio ne doit pas supporter tous les frais découlant de la gestion administrative et commerciale des locations individuelles (annonces de mise en location, visites des candidats locataires, sélection des locataires, rédaction des contrats de location, états des lieux d'entrée et de sortie, contrôle de la constitution des garanties locatives, etc.).

Inclusio n'est donc pas amenée à gérer le turnover locatif, qui nécessiterait la mise en place d'une équipe de gestion locative interne et le recours à des prestataires externes comme des agents immobiliers.

Cela permet à Inclusio de fonctionner avec une équipe interne réduite et totalement focalisée sur ses tâches essentielles d'investisseur immobilier à très long terme.

Il peut cependant arriver qu'Inclusio achète un immeuble ou un portefeuille d'immeubles déjà donné en location à des locataires individuels aux conditions habituelles du marché locatif privé.

STRATÉGIE « BUY AND HOLD »

La stratégie consiste en une approche « Buy and Hold » : les immeubles sont acquis avec l'intention d'en rester propriétaire sur le long terme. L'équipe interne de Property Management vérifie, en bonne collaboration avec les locataires, que les immeubles sont maintenus dans un bon état. Si nécessaire, l'équipe interne de Project Management intervient pour des travaux de maintenance d'importance (p.ex. le remplacement d'une toiture ou le remplacement des menuiseries extérieures) ou de travaux d'amélioration (p.ex. le remplacement des installations techniques de chauffage et d'eau chaude sanitaire, ou le placement d'installations photovoltaïques).

LOCATIONS DE LONGUE DURÉE

La stratégie d'Inclusio consiste à louer ses immeubles à long terme. Il est relativement rare qu'un immeuble soit donné en location pour une durée inférieure à 15 ans. Dès que cela est possible, des locations de plus longue durée sont privilégiées (typiquement avec les AIS/WM : 18 ans en Flandre et 27 ans à Bruxelles). La moyenne pondérée (sur base de la juste valeur des immeubles) de la durée résiduelle des baux du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 11,7 ans au 31 décembre 2025.

Répartition des contrats en cours en fonction de leur durée résiduelle

(calculée au 31 décembre 2025)

| Durée résiduelle | Juste valeur | |
|------------------|--------------|--------------|
| | [M€] | [%] |
| 0 à 5 ans | 116,1 | 35,4 |
| 5 à 10 ans | 30,6 | 8,0 |
| 10 à 20 ans | 137,3 | 36,1 |
| 20 à 30 ans | 88,5 | 20,0 |
| > 30 ans | 1,9 | 0,5 |
| TOTAL | 374,4 | 100,0 |

PLUS DE 5.750 PERSONNES VIVENT AUJOURD'HUI DANS LES IMMEUBLES D'INCLUSIO

Ces baux et mandats de gestion de très longue durée permettent à Inclusio de mener une stratégie de « Buy and hold » et de garantir au mieux le maintien de l'affectation sociale des immeubles dans la durée, moyennant parfois, en fin de contrat, une rénovation pour permettre leur remise en location pour une nouvelle longue durée.

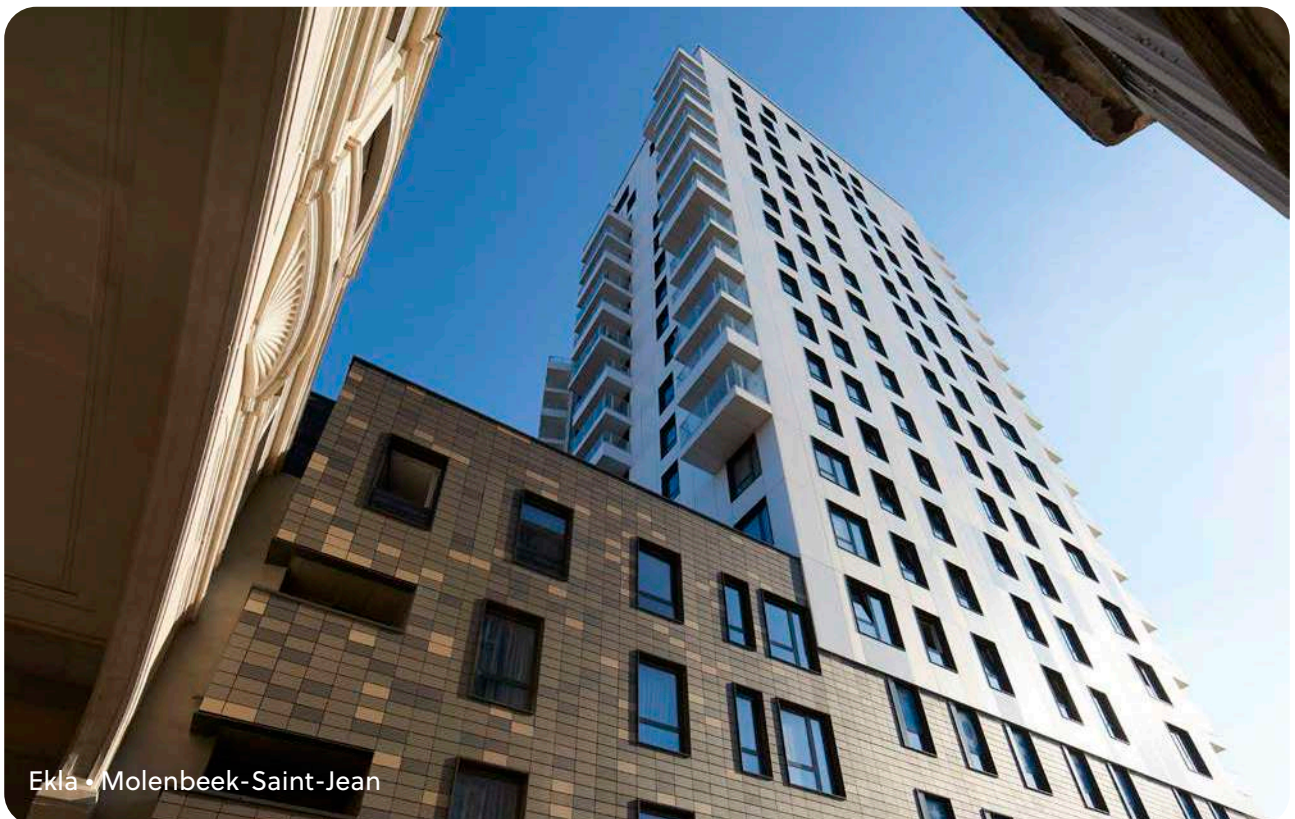
STRATÉGIE DE CROISSANCE ET D'ENDETTEMENT – COUPLE « RISK-RETURN »

Inclusio mène résolument une stratégie de croissance régulière de ses investissements immobiliers, combinée avec une sélection attentive et prudente des dossiers d'investissement qui retiennent son attention. Cette stratégie de croissance est financée par un recours réduit à l'endettement bancaire, eu égard à la volonté du Conseil d'administration de ne pas dépasser un taux d'endettement de 50 %.

Pour assurer un contrôle optimal de sa charge d'intérêts, Inclusio se couvre au moyen d'instruments de couverture de type « Interest Rate Swap » (« IRS »), pour minimum 70 % de ses lignes de crédit à taux variable.



PLUS DE 5.750
PERSONNES VIVENT
AUJOURD'HUI DANS
LES IMMEUBLES
D'INCLUSIO.



Locataires • Domaine des Etangs (Anderlecht)



Comment nous créons de la valeur

NOTRE MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR

Les piliers de notre stratégie



- **Ressources** : Inclusio mobilise du capital privé, exploite une expertise immobilière pointue, et établit des partenariats stratégiques avec des acteurs publics et privés pour mener à bien ses projets.
- **Activités et Projets** : Inclusio est spécialiste dans l'acquisition et la gestion de biens immobiliers à impact social. En mettant l'accent sur la reconversion d'immeubles existants, la rénovation énergétique des bâtiments existants et la construction de logements durables, Inclusio s'engage à réduire l'empreinte carbone du secteur immobilier. Ses initiatives s'inscrivent pleinement dans les principes de l'économie circulaire et de la performance énergétique, contribuant ainsi à la lutte contre les inégalités sociales tout en répondant aux défis environnementaux.
- **Création de Valeur** : Inclusio combine plusieurs vecteurs de création de valeur, portant à la fois sur les dimensions sociale, environnementale et économique. Les capitaux privés sont mobilisés en vue d'apporter une solution à la crise du logement, par le développement d'une offre de logements de qualité à loyer abordable, spécialement adaptés aux personnes fragilisées. Cette approche contribue à réduire les inégalités sociales tout en renforçant la cohésion sociale au sein des quartiers où ces logements sont implantés. Parallèlement, Inclusio s'engage à avoir un impact environnemental positif

au travers de ses projets durables et responsables. Enfin, Inclusio offre une rentabilité financière raisonnable et stable pour ses investisseurs et veille à la satisfaction de ses partenaires, consolidant ainsi un modèle d'investissement socialement et environnementalement responsable.

- **Résultats et Impact** : les résultats obtenus par Inclusio se traduisent par des avancées significatives sur plusieurs plans. En développant un parc de logements à loyer abordable, Inclusio répond concrètement à la crise du logement tout en améliorant le bien-être et la qualité de vie de ses résidents. Ses logements offrent un cadre de vie stable et digne, favorisant l'insertion sociale et l'autonomie. Par ailleurs, Inclusio intègre des pratiques durables pour réduire l'empreinte carbone du secteur immobilier, contribuant ainsi à la transition vers un modèle plus responsable. Enfin, son approche génère un effet économique durable pour ses parties prenantes, garantissant des investissements rentables et une gestion pérenne de son portefeuille immobilier.

Ce modèle de création de valeur démontre l'engagement d'Inclusio à poursuivre ses objectifs d'impact social, environnemental et économique dans une logique d'innovation continue et de responsabilité collective. Inclusio est un véhicule unique et dont les résultats peuvent servir d'exemple pour d'autres initiatives.



CONTRIBUTION AU ODD ET ADHESION AU PACTE MONDIAL DES NATIONS UNIES

En tant que société à impact, Inclusio s'engage pleinement à contribuer aux Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies. La société adhère également aux principes du Pacte mondial des Nations Unies, qui promeut les Droits Humains, des normes de travail justes, la protection de l'environnement et la lutte contre la corruption. Ces engagements fondamentaux sont intégrés à la stratégie d'Inclusio, à sa culture d'entreprise et à ses activités quotidiennes.

Objectifs de développement durable sur lesquels Inclusio a choisi de se concentrer en priorité

Bonne santé et bien-être (3)

Augmenter l'offre de logements de qualité à loyer abordable et mettre à disposition de demandeurs de protection internationale, de personnes sans-abris ou de personnes en situation de handicap des infrastructures leur permettant de vivre de manière plus sereine.

Égalité des genres (5)

Veiller aussi bien pour ses employés que pour ses administrateurs à offrir des opportunités de carrière et des conditions de rémunération équivalentes indépendamment du genre de la personne.

Villes et communautés durables (11)

Le segment des logements à loyer abordable représente 76 % du portefeuille immobilier d'Inclusio. L'accent est mis sur l'accessibilité des logements par des moyens de transport alternatifs à la voiture.

Consommation et production responsables (12)

Pour ses projets de rénovation, Inclusio maximise le recyclage et le recyclage des matériaux. Deux projets ont d'ailleurs obtenu en 2019 le prix BE CIRCULAR décerné par la Région de Bruxelles-Capitale pour récompenser les projets exemplaires en termes de circularité.

Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques (13)

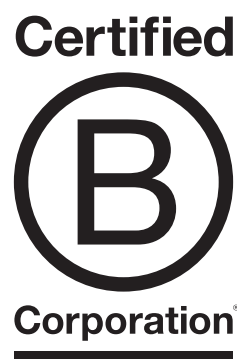
Inclusio accorde une attention particulière aux performances énergétiques de ses immeubles. L'objectif est de diminuer les émissions de CO² et de réduire les factures d'énergie dont les locataires doivent s'acquitter.

Paix, justice et institutions efficaces (16)

À travers sa charte de gouvernance, Inclusio met l'accent sur l'intégrité de ses équipes et assure une transparence des informations non-financières.

CERTIFICATION B CORP

Certifiée B Corp, Inclusio est fière de faire partie d'une communauté mondiale d'entreprises reconnues pour leur impact social et environnemental positif. Cette certification reflète notre volonté de maintenir des standards élevés en matière de transparence, d'équité et de responsabilité.



Locataires • Middelweg (Haren)

Notre histoire



DEVELOPPEMENT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

2011

Constitution de Bon Pasteur SA, devenue Inclusio en 2014.

2013

Réception provisoire du premier projet Rue du Bon Pasteur et Rue Norga à Evere (38 appartements loués à l' AIS Hector Denis).

2016-2017

Acquisition d'immeubles à Bruxelles, pour un total de 67 logements loués à différentes AIS.

2018

Premières acquisitions d'immeubles en Flandre et en Wallonie.

Poursuite des acquisitions à Bruxelles.

Acquisition d'un premier projet de développement en interne (reconversion d'un immeuble de bureaux en 41 logements à Schaerbeek).

2019

Acquisition de la SA Euro-Project, propriétaire de 139 appartements à Mechelen.

Premier projet dans le secteur du handicap, par l'acquisition de l'immeuble VillaVip à Herzele, et d'un

immeuble à rénover à Keerbergen, destiné à être loué à Thomashuizen België.

Première acquisition dans le domaine de l'infrastructure sociale, via l'acquisition de la SRL D.V. City, propriétaire d'un centre d'accueil pour femmes et enfants demandeurs de protection internationale, donné en location à la Croix-Rouge.

2020

Acquisitions

- de la SA Inclusio Vandenheuvel, propriétaire de 91 logements et 1 surface commerciale dans le complexe Ekla à Molenbeek-Saint-Jean ;
- de la SA Dupimmo, propriétaire du site de l'École Active à Uccle ;
- de l'immeuble Dielegem (12 studios) à Jette ;
- d'un immeuble à reconvertir à Westmalle (pour Thomashuizen België) ;
- des immeubles en exploitation VillaVip à Bredene et Wondelgem ;
- de la SRL Catalco propriétaire d'un immeuble de 36 logements pour étudiants à Bruxelles ;
- d'un immeuble de bureaux rue du Pavillon 1-3 à Schaerbeek ;
- de la SRL Immo Cognaux propriétaire d'un immeuble de 20 logements à Verviers.

2021

Acquisitions

- de la SA Les Jardins de Fraipont, propriétaire d'un centre d'hébergement pour personnes en situation de handicap à Fraipont (Trooz) ;
- de deux immeubles à Oudenburg, de 13 et 9 logements ;
- de la Société d'Habitations de Tournai (123 logements) ;
- de 27 logements à Binche ;
- d'une ancienne maison de repos de 3.300 m² à Anderlecht louée au New Samusocial ;
- de la Société Gentbrugge Kerkstraat Land (une crèche et 18 logements) ;
- d'un immeuble de 9 appartements à Mechelen ;
- de 2 VillaVip à Brugge et Wevelgem pour personnes en situation de handicap.

2022

Inauguration du projet Middelweg à Haren : 123 appartements neufs à loyer abordable répartis dans trois immeubles résidentiels et loués à deux AIS.

Acquisitions du centre d'accueil pour demandeurs d'asile de Nonceveux, de deux immeubles à Mouscron (12 + 21 logements), d'un immeuble résidentiel de 10 logements à Hamont-Achel, d'un terrain à Anderlecht, d'une maison de maître à Schaerbeek pour l'hébergement d'enfants placés par le juge, d'un hôtel à Schaerbeek pour l'accueil de mineurs étrangers non accompagnés, et d'un immeuble de 48 logements à reconverter à Tournai.

Réception du projet Borgerstein (23 appartements neufs à loyer abordable à Sint-Katelijne-Waver) et du projet Nationale (immeubles neufs de 18 logements à loyer abordable à Stekene).

2023

Acquisitions des immeubles Zwijgershoek (Sint-Niklaas, 12 logements à loyer abordable loués à la Woonmaatschappij WoonST), Lalieux (Genappe, centre d'accueil pour demandeurs de protection internationale loué à la Croix-Rouge), Perelaar (Izegem, 30 logements à loyer abordable loués à la Woonmaatschappij Thuiswest) et Vigneron (Ransart, centre d'accueil pour demandeurs de protection internationale loué à Fedasil).

Réceptions provisoires des immeubles Lambermont 322 (Schaerbeek, centre d'accueil pour Mineurs Etrangers Non Accompagnés), Dragon (Mouscron, 33 logements à loyer abordables loués à l'Agence Immobilière Sociale Mouscron-Logement), Thomashuis Keerbergen et Thomashuis Westmalle (hébergement de personnes en situation de handicap).

Prise de participation (51%) dans la Société Inclusio Ostbelgien SA.

2024

Acquisition des immeubles Lima (Laeken) et Exclusiv (Evere), donnés en location au New Samusocial pour l'accueil et l'hébergement de demandeurs de protection internationale et l'hébergement d'urgence de femmes et leurs enfants.

Acquisition de l'immeuble Omalius (Ciney) : 27 logements à loyer abordable loués à l'Agence Immobilière Sociale Un Toit Pour Tous.

Réception du projet Marvis à Tournai : 13 logements à loyer abordable.

2025

Réception de l'immeuble Melkerij (Lochristi) avec 28 logements à loyer abordable loués à la Woonmaatschappij Woonpijler)

Acquisition d'une villa à Beerse en vue de sa reconversion en une Thomashuis.

Acquisition de deux immeubles en exploitation dans la Province du Hainaut : Coron (Quaregnon ; 11 logements) et Berotte (Saint-Georges-sur-Meuse ; 37 logements).



L'ANNÉE A ÉTÉ MARQUÉE PAR LA
POURSUITE DE PLUSIEURS PROJETS DE
DÉVELOPPEMENT GÉRÉS EN INTERNE.



Projet Melkerij (Lochristi)

En juin 2025, les locataires ont emménagé dans l'immeuble neuf Melkerij à Lochristi. Ce projet de construction neuve pour la Woonmaatschappij Woonpijler a été développé par Inclusio de A à Z, et comprend 28 logements et une salle communautaire.

La production d'eau chaude pour le chauffage et les sanitaires est réalisée par géothermie et avec des pompes à chaleur et des installations photovoltaïques. Tous les logements ont un score énergétique A. La consommation d'énergie primaire spécifique est en moyenne de 23 kWh/m²/an.



Projet de développement Thomashuis Beerse

Inclusio a acquis en juillet 2025 une villa en vue de sa reconversion en une Thomashuis, qui accueillera un couple d'encadrants et une dizaine de personnes porteuses de handicap. Le permis d'urbanisme pour la reconversion a été octroyé en septembre 2025. Les travaux débuteront en 2026 et seront réceptionnés en 2027.



Projet Coron (Quaregnon)

Inclusio a acquis en décembre 2025 un immeuble de 11 logements à Quaregnon (Province du Hainaut), qui sont loués sur le marché privé à des loyers identiques à ceux d'une Agence Immobilière Sociale.



Projet Berotte (Saint-Georges-sur-Meuse)

Egalement en décembre 2025, Inclusio a acquis 100% des actions de la société Au Joli Bois, propriétaire d'un immeuble donné en gestion à l'Agence Immobilière Sociale du Pays de Huy. Cette ancienne maison de repos reconvertie en logements, située Rue Georges Berotte 57 à Saint-Georges-sur-Meuse (province de Liège), comporte 37 appartements avec un score énergétique A.

ENGAGEMENT ESG : UNE STRATÉGIE D'IMPACT EN PLEINE ACCÉLÉRATION

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

1. Croissance de l'impact social

L'année 2025 a vu le nombre de personnes hébergées au sein de notre parc augmenter de 250 (+4 % par rapport au 31 décembre 2024), illustrant notre contribution directe à la lutte contre la précarité et à la réponse à la crise du logement. Afin de soutenir cet impact au plus près des réalités de terrain, Inclusio a alloué 50.000 € au Fonds Social Inclusio, permettant de financer des projets de vie, d'autonomie et de cohésion sociale portés par nos locataires.

2. Performance énergétique et trajectoire de décarbonation

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

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

3. Transparence, gouvernance et finance durable

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

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

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

AUTRES FAITS MARQUANTS 2025

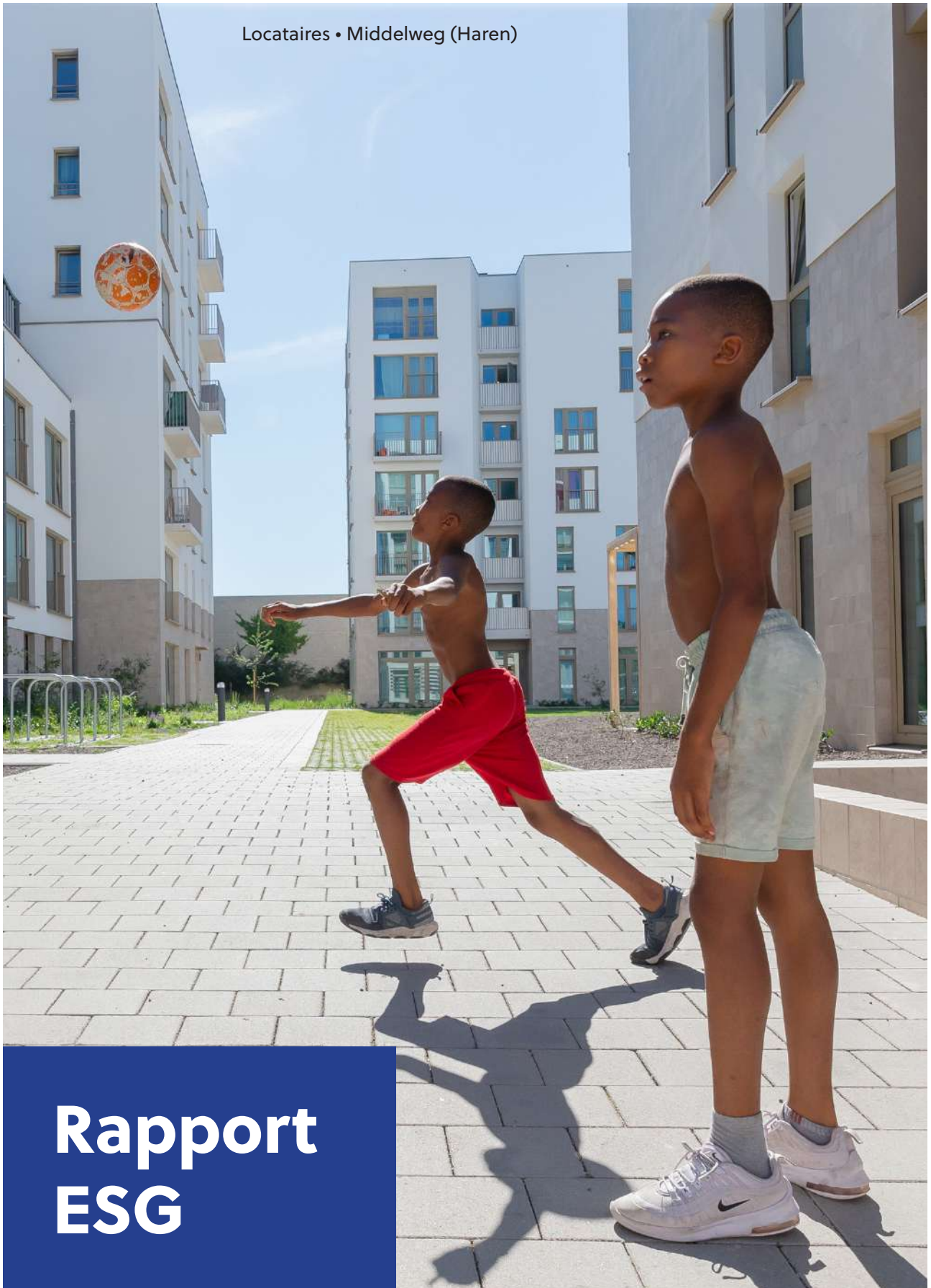
Vente d'actifs immobiliers : Inclusio a vendu en 2025 des actifs immobiliers non stratégiques (7 commerces dans des copropriétés) et des logements dont le coût de rénovation énergétique aurait été prohibitif (5 appartements et 1 immeuble avec 36 logements pour étudiants à Bruxelles, 3 maisons unifamiliales à Tournai), pour un total de 8.257.500 €. La valeur nette de vente (prix de vente moins frais de notaires et d'agents immobiliers) était en moyenne 4,5 % plus élevée que la juste valeur.

Dividende optionnel : Inclusio a proposé pour la première fois en 2025 un dividende optionnel à ses actionnaires. Ceux-ci ont opté, à hauteur d'environ 68 % de leurs actions, pour l'apport de leurs droits au dividende en échange de nouvelles actions. Cette opération a conduit à un renforcement des fonds propres par une augmentation de capital d'environ 2,9 M€, par l'émission de 201.939 actions nouvelles, portant le nombre total d'actions à 7.630.286.



Thomashuis • Westmalle

Locataires • Middelweg (Haren)



**Rapport
ESG**



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

INTRODUCTION

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Engagement envers les parties prenantes (SBM-2)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notre stratégie ESG (SBM-1)

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

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

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

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

Chaîne de valeurs des activités d'Inclusio

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

Acquisition

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

Rénovation et Aménagement

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

Gestion des Actifs

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

Fin de Vie des Bâtiments

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

Analyse de double matérialité

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

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

Étapes de l'évaluation

1. Définition du périmètre et des objectifs

L'évaluation a été définie en tenant compte de :

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

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

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

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

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

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

La liste non exhaustive des sources consultées :

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

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

3. Évaluer l'impact et la matérialité financière

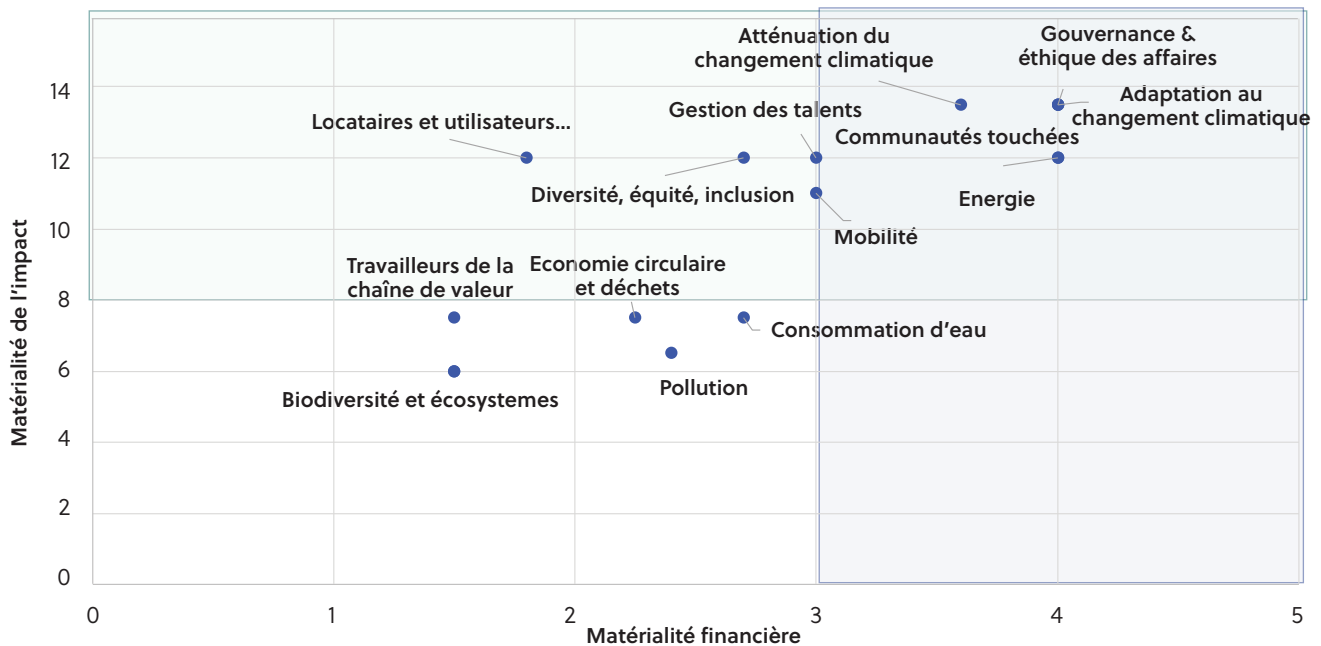
Toutes les contributions qualitatives recueillies pour évaluer les impacts, risques et opportunités (IROs) ont été converties en données quantitatives, sur la base de seuils définis pour chaque critère.

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

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

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

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



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

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

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

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

NORMES ESRS - SPÉCIFIQUES

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

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

MÉTRIQUE ET OBJECTIFS (MT)

Mesures relatives aux sujets matériels :

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

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

CONSTRUIRE UN AVENIR INCLUSIF ET DURABLE – SOCIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Logement et accueil de personnes en situation de handicap

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

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

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

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

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

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

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

3. Infrastructure sociale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Locataires et utilisateurs finaux (Norme ESRS S4)

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

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

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

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

Sécurité des occupants

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

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

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

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

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

Aménagement des lieux

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

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

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

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

En 2025, 15 projets ont été soutenus :

Logements à loyer abordable

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

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

Logements pour personnes en situation de handicap

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

Infrastructure sociale

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

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

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



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

*Échantillon composé d'une trentaine d'entretiens



Dialogue avec locataires et utilisateurs finaux

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

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

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE SOCIALE (EPRA)

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

Basé sur l'indicateur GRI 416-1

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

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

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

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

Basé sur l'indicateur GRI 416-2

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

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

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

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

Basé sur l'indicateur GRI 413-1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gestion des talents (Norme ESRS S1)

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



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

La politique de gestion des talents comprend également :

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

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

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

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

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

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

Basé sur les indicateurs GRI 405-1

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

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

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

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

Basé sur les indicateurs GRI 405-2

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

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

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

Formation et développement des employés (nombre d'heures)

Basé sur les indicateurs GRI 404-1

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

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

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

Employés bénéficiant de revues de performance (en %)

Basé sur les indicateurs GRI 404-3

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

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

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

Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel

Basé sur l'indicateur GRI 401-1

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

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

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

Santé et sécurité des employés

Basé sur l'indicateur GRI 402-9

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

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

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



Teambuilding • Bruxelles

PILOTER LA TRANSITION DURABLE – ENVIRONNEMENT

Atténuation et adaptation au changement climatique (Norme ESRS E1)

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

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

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

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

• Projets de développement

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

• Bâtiments en exploitation

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

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

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

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

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

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

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

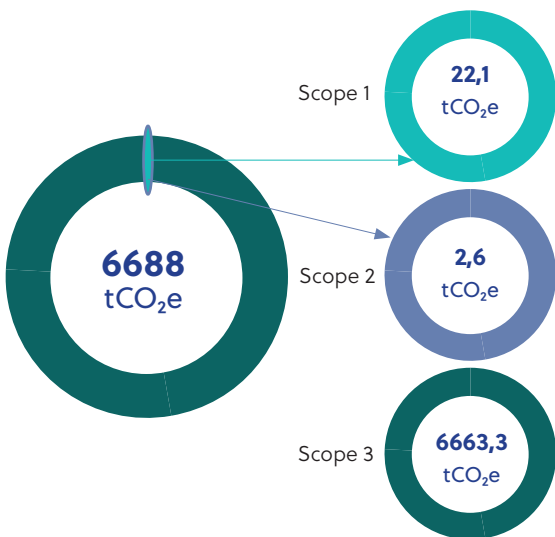
Grâce à cette analyse, Inclusio dispose désormais d'une vision consolidée et objectivée de son empreinte carbone.

Bilan Carbone :

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

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

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



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

Les émissions liées aux opérations internes (Corporate/siège)

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

des déplacements domicile-bureau ou des déplacements professionnels.

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

Notre mobilité

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

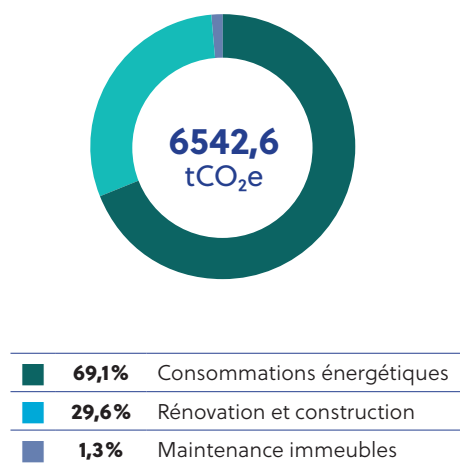
Cet engagement se reflète dans les chiffres : à besoins constants et avec un effectif stable, les émissions liées au diesel ont diminué de 63,2 % entre 2023 et 2025, et celles de l'essence de 17,6 %. Parallèlement on observe une hausse de l'usage des véhicules électriques.



Émissions du portefeuille immobilier

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

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



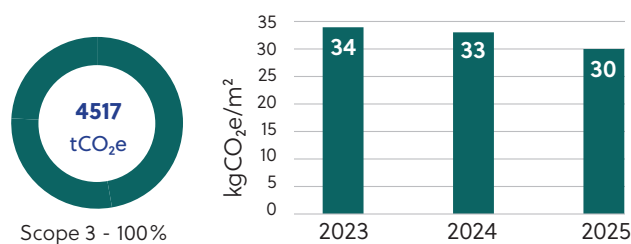
Consommation énergétique des immeubles

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

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

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

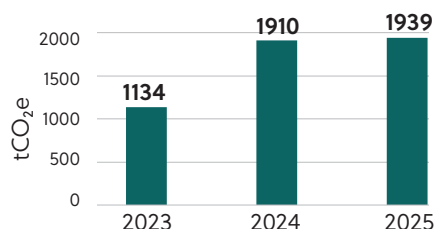
Sur cette base, les émissions liées aux consommations énergétiques du portefeuille immobilier s'élèvent à 4.517 tCO₂e en 2025. L'intensité carbone théorique de celui-ci atteint 30 kgCO₂e/m² en 2025, contre 33 kgCO₂e/m² en 2024 et 34 kgCO₂e/m² en 2023. Cette évolution reflète les efforts engagés par Inclusio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



Rénovation et construction

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

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



Limite méthodologique

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

INDICATEUR DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTAL (EPRA)

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

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

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

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

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

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

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

reporting.

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

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

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

Commentaires tableaux :

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

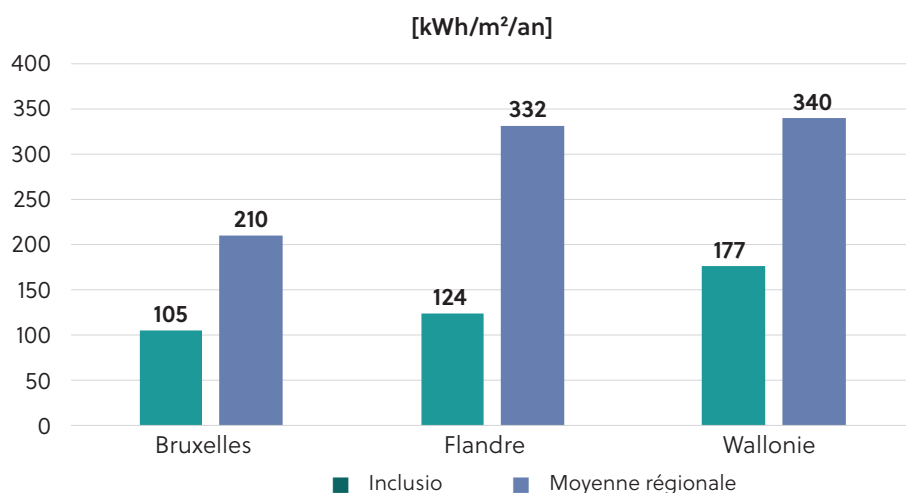
Intensité énergétique sur base des certificats de performance énergétique (kWh/m²/an)

Basé sur les indicateurs GRI 302-3

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

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

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



Type et nombre d'immeubles avec certifications

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

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

Mobilité (Norme ESRS E1)

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

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

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

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

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

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

RENFORCER UNE GOUVERNANCE RESPONSABLE – GOUVERNANCE

Un cadre structuré pour un engagement collectif

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gouvernance et transparence : des engagements renforcés

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

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

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

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

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

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

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

Engagement durable : certifications, Pacte mondial et contribution aux ODD

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

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

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

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

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

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

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

Gestion des risques ESG : une approche proactive

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

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

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

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

INDICATEUR DE PERFORMANCE DE GOUVERNANCE (EPRA)

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

Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé

Basé sur l'indicateur GRI 2-9

Gov-Board

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

Basé sur l'indicateur GRI 2-10

Gov-Selec

Conflits d'intérêt

Basé sur l'indicateur GRI 2-15

Gov-COL

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



Antares • Woluwe-Saint-Lambert



Locataire •
Dragon (Mouscron)

Rapport immobilier



LOUER UN BIEN INCLUSIO, C'EST VIVRE DANS UN LOGEMENT QUALITATIF À LOYER ABORDABLE.

Un portefeuille immobilier de qualité en exploitation dans les trois Régions de Belgique qui génère des revenus locatifs stables sur le long terme.

Des projets de développement qui assurent une croissance continue du portefeuille avec des immeubles neufs ou entièrement rénovés répondant aux performances énergétiques les plus strictes.

INVESTISSEMENTS

Les acquisitions suivantes ont été réalisées durant l'année 2025 :

- **02 juillet 2025** – Acquisition de l'immeuble V040 Thomashuis à Beerse à reconvertir en une Thomashuis qui accueillera après reconversion un couple d'encadrants et une dizaine de personnes porteuses de handicap ;
- **17 décembre 2025** – Acquisition de l'immeuble W011 Coron à Quaregnon (province du Hainaut), comportant 11 logements à loyer abordable
- **19 décembre 2025** – Acquisition de 100 % des actions de la SRL Au Joli Bois, propriétaire d'un immeuble donné en gestion à l'Agence Immobilière Sociale du Pays de Huy. Cette ancienne maison de repos reconvertie en logements, située Rue Georges Berotte 57 à Saint-Georges-sur-Meuse (province de Liège), comporte 37 appartements avec un score énergétique A.

DÉSINVESTISSEMENTS

Inclusio a vendu durant l'année 2025 des actifs immobiliers non stratégiques (7 commerces dans des copropriétés) et des logements dont le coût de rénovation énergétique aurait été prohibitif (5 appartements et 1 immeuble avec 36 logements pour étudiants à Bruxelles, 3 maisons unifamiliales à Tournai), pour un total de 8.257.500 €. La valeur nette de vente (prix de vente moins frais de notaires et d'agents immobiliers) était en moyenne 4,5 % plus élevée que la juste valeur.

RÉCEPTIONS PROVISOIRES

Un projet de développement a été réceptionné et est rentré en exploitation durant l'année 2025 : immeuble V029 Melkerij à Lochristi, comprenant 28 logements à loyer abordable, loués pour 18 ans à la Woomaatschappij Woonpijler.

RÉNOVATIONS ET AMÉLIORATIONS

Les travaux de rénovation et d'améliorations suivants ont été réalisés durant l'année 2025 au sein du portefeuille en exploitation :

- **B015 Brigade Piron 131** (Molenbeek-Saint-Jean): rénovation complète de 3 appartements et des parties communes
- **B031 Ten Prins** (Anderlecht) : modernisation de 2 ascenseurs
- **B033 Lambermont 322** (Schaerbeek) : nouvelles chaudières
- **B036 Exclusif** (Evere) : mise en conformité des installations électriques, nouvelle chaudière,

remise en état de la ventilation, remise en conformité d'un ascenseur

- **V012 Augustijnen** (Mechelen) : remplacement de la parlophonie
- **V014 Mechelsveld 52** (Mechelen) : remplacement de la parlophonie
- **V015 Europalaan** (Mechelen) : remplacement de la parlophonie
- **V017 Brusselsesteenweg 546-548-550** (Mechelen) : nouvelles chaudières et remplacement de la parlophonie
- **V018 Zwartklooster 546** (Mechelen) : remplacement des pompes de refoulement et des corniches
- **V019 Brusselsesteenweg 428-430** (Mechelen) : remplacement des pompes de refoulement et de la parlophonie
- **V024 Dendermondsesteeweg** (Sint-Niklaas) : nouvelles installations photovoltaïques en toiture
- **V030 Ettelgem** (Oudenburg) : remplacement des radiateurs électriques par des pompes à chaleur
- **V038 Perelaar** (Izegem) : remise en état de 2 appartements à la suite d'un sinistre dégâts des eaux
- **W001 Monument** (Ottignies) : nouvelle centrale incendie
- **W005 Dragon** (Mouscron) : aménagement des 2 commerces au rez-de-chaussée
- **W012 Société d'Habitation de Tournai** (Tournai) : rénovation complète d'une maison unifamiliale (Bonnemaison 74), remplacement de chaudières et de menuiseries extérieures
- **W016 Sapin Vert** (Mouscron) : remplacement de la terrasse en bois
- **W019 Vigneron** (Ransart) : remplacement de toutes les menuiseries extérieures, nouvelles salles de douches, nouvelle toiture.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Immeubles en exploitation

Cette catégorie reprend tous les immeubles en exploitation au 31 décembre 2025 (immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente), que ce soit via Inclusio ou via sa filiale Au Joli Bois SRL. Les immeubles de la société Inclusio Ostbelgien SA, dans laquelle Inclusio détient une participation de 51 %, ne sont pas consolidés dans les chiffres qui suivent.

Le portefeuille immobilier en exploitation comprend 223 immeubles répartis sur 90 sites, avec un total de 149.563 m², 1.396 logements à loyer abordable, 151 logements et 4 centres de jour pour personnes en situation de handicap, 13 unités d'infrastructure sociale et 13 unités commerciales accessoires.

Au 31 décembre 2025, les immeubles de cette catégorie ont une juste valeur de 374 M€ et génèrent des revenus locatifs bruts de 17,0 M€/an.

Aucun projet et aucun locataire ne représente plus de 12,5 % des immeubles en exploitation (aussi bien en termes de loyers que de juste valeur).

5.756 PERSONNES HABITANT DANS LES BIENS D'INCLUSIO :

3.881

Logement à loyer abordable

182

Logement pour personnes en situation de handicap

1.693

Infrastructure sociale

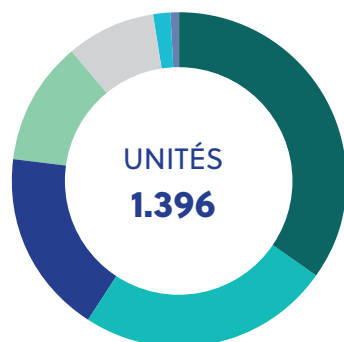
1.577

Nombre total d'unités locatives

1.109

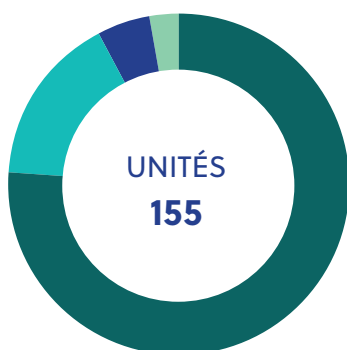
Emplacements de parking et garages

LOGEMENTS À LOYER ABORDABLE



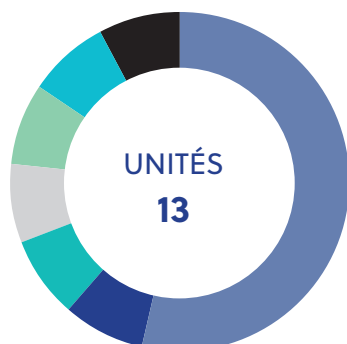
| | | |
|---|------------|-------------------------|
| ■ | 488 | Appartements 2 chambres |
| ■ | 341 | Appartements 1 chambre |
| ■ | 248 | Studios |
| ■ | 164 | Appartements 3 chambres |
| ■ | 121 | Maisons unifamiliales |
| ■ | 26 | Appartements 4 chambres |
| ■ | 8 | Appartements 5 chambres |
| + | 11 | Commerces |
| + | 2 | Surfaces de bureau |

LOGEMENT ET ACCUEIL DE PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP



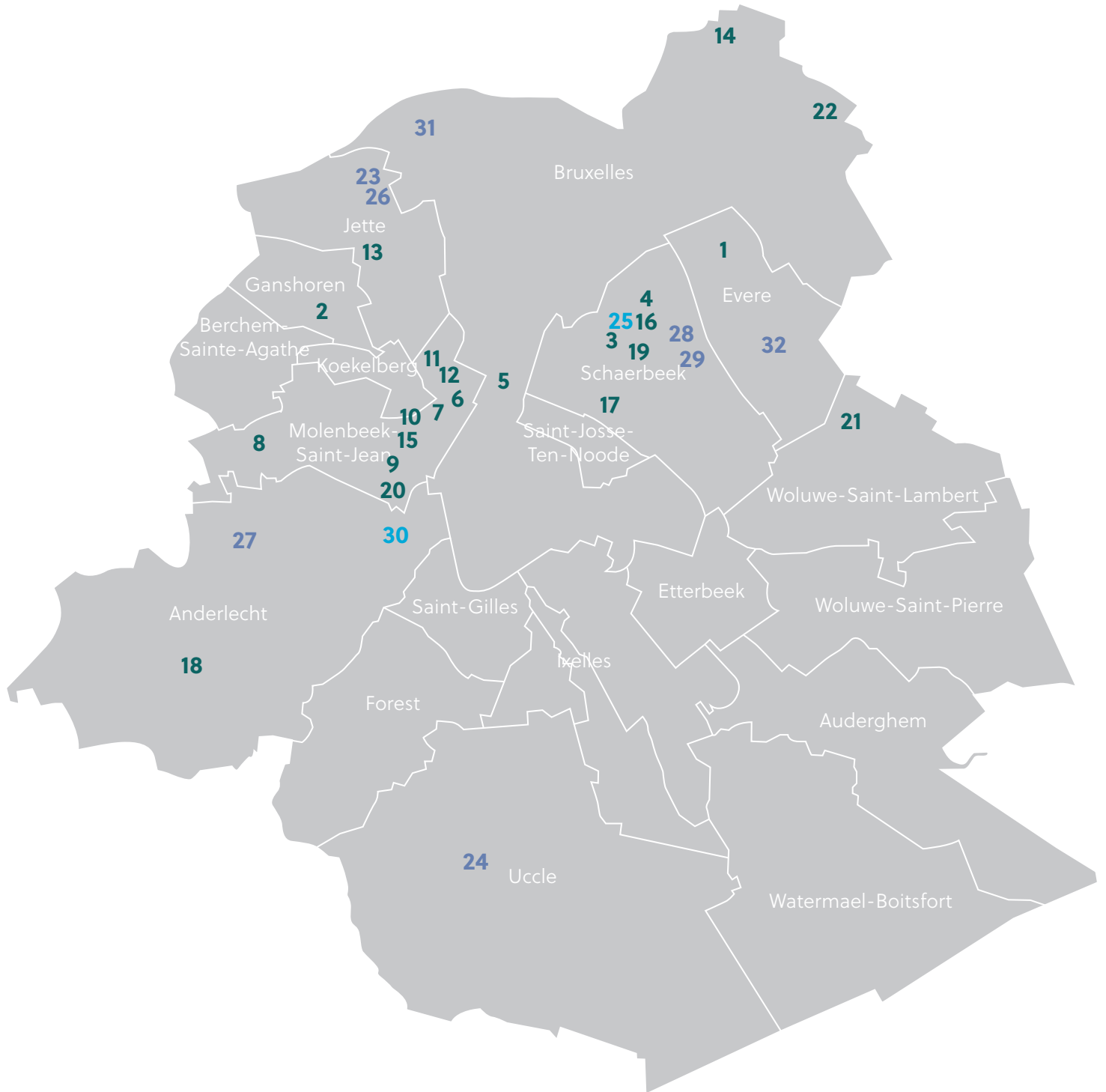
| | | |
|---|------------|---|
| ■ | 118 | Chambres |
| ■ | 25 | Studios et appartements |
| ■ | 8 | Maisons ou appartements pour des couples d'encadrants |
| ■ | 4 | Centres de jour |

INFRASTRUCTURES SOCIALES



| | | |
|---|----------|---|
| ■ | 7 | Centres d'accueil et d'hébergement pour demandeurs de protection internationale |
| ■ | 1 | Immeuble de bureaux |
| ■ | 1 | Centre d'accueil et d'hébergement pour personnes en situation de sans-abrisme |
| ■ | 1 | Centre d'accueil et d'hébergement pour enfants du juge |
| ■ | 1 | Centre d'accueil et d'hébergement d'urgence pour femmes |
| ■ | 1 | École (reprise dans les actifs financiers depuis le 31 décembre 2022) |
| ■ | 1 | Crèche |

RÉGION BRUXELLES-CAPITALE

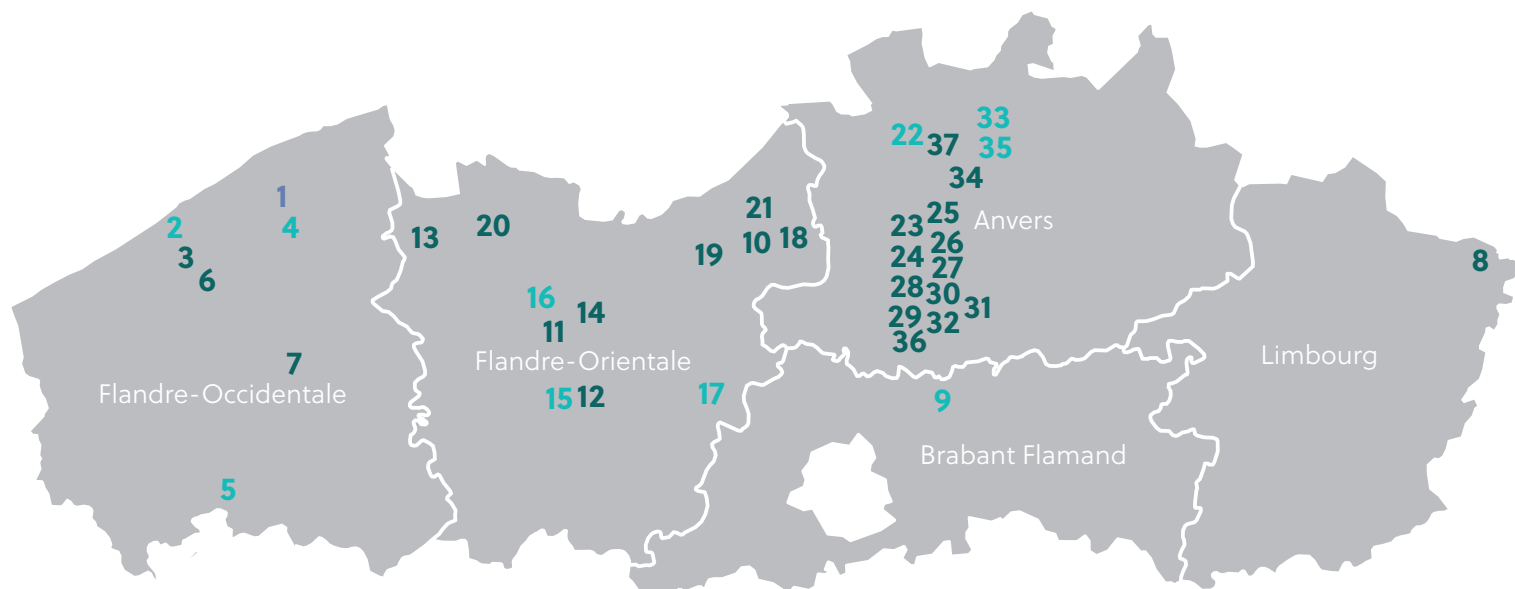


| SUR CARTE | RÉF. | DÉNOMINATION | COMMUNE |
|-----------|------|-----------------------|----------------------|
| 1 | B001 | Bon Pasteur - Norga | Evere |
| 2 | B002 | Sermon | Ganshoren |
| 3 | B003 | Palais 195 | Schaerbeek |
| 4 | B004 | Verboekhoven | Schaerbeek |
| 5 | B005 | Harmonie 20 | Bruxelles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

LÉGENDE

- Logement à loyer abordable
- Logement pour personnes en situation de handicap
- Infrastructure sociale
- En développement

RÉGION FLAMANDE



FLANDRE-OCCIDENTALE

| SUR CARTE | RÉF. | DÉNOMINATION | COMMUNE |
|-----------|------|-------------------|-----------|
| 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 |

LIMBOURG

| SUR CARTE | RÉF. | DÉNOMINATION | COMMUNE |
|-----------|------|--------------|--------------|
| 8 | V036 | Brouwers | Hamont-Achel |

BRABANT-FLAMAND

| SUR CARTE | RÉF. | DÉNOMINATION | COMMUNE |
|-----------|------|-----------------------|------------|
| 9 | V023 | Thomashuis Keerbergen | Keerbergen |

FLANDRE-ORIENTALE

| SUR CARTE | RÉF. | DÉNOMINATION | COMMUNE |
|-----------|------|-----------------------|--------------|
| 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 |

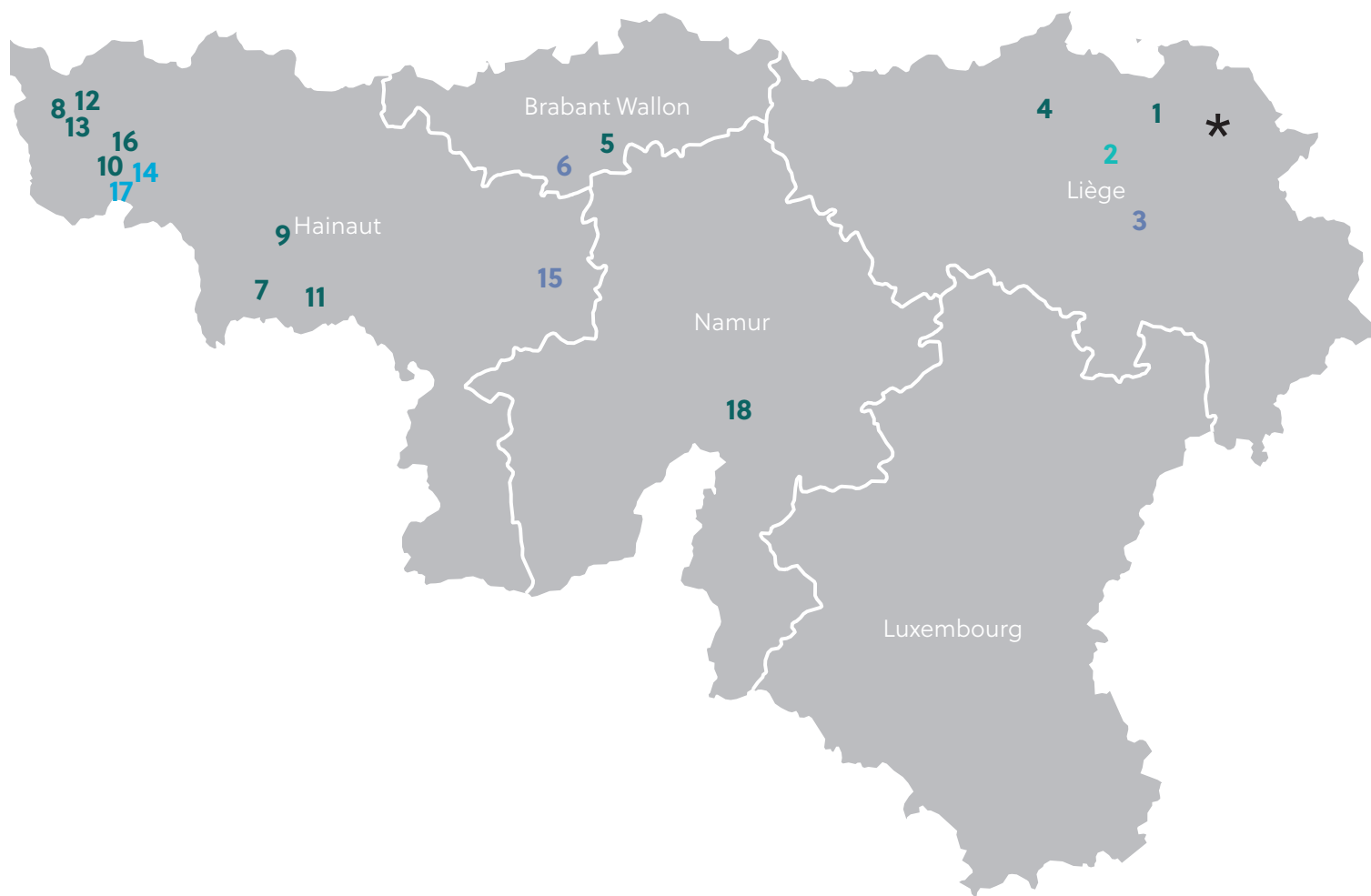
ANVERS

| SUR CARTE | RÉF. | DÉNOMINATION | COMMUNE |
|-----------|------|-----------------------|----------------------|
| 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 |

LÉGENDE

- Logement à loyer abordable
- Logement pour personnes en situation de handicap
- Infrastructure sociale
- En développement

RÉGION WALLONNE



LIÈGE

| SUR CARTE | RÉF. | DÉNOMINATION | COMMUNE |
|-----------|------|--------------|-------------------------|
| 1 | W002 | Stembert | Verviers |
| 2 | W006 | Fraipont | Trooz |
| 3 | W014 | Nonceveux | Aywaille |
| 4 | W023 | Berotte | Saint-Georges-sur-Meuse |

* Inclusio Ostbelgien, joint-venture entre Inclusio (51%), la holding familiale Nomainvest et la société de participation de la Communauté germanophone Pröma n'est pas consolidée dans le portefeuille d'Inclusio.

BRABANT WALLON

| SUR CARTE | RÉF. | DÉNOMINATION | COMMUNE |
|-----------|------|--------------|-----------|
| 5 | W001 | Monument | Ottignies |
| 6 | W018 | Lalieux | Genappe |

HAINAUT

| SUR CARTE | RÉF. | DÉNOMINATION | COMMUNE |
|-----------|------|----------------------|-----------|
| 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 |

NAMUR

| SUR CARTE | RÉF. | DÉNOMINATION | COMMUNE |
|-----------|------|--------------|---------|
| 18 | W021 | Omalius | Ciney |

LÉGENDE

- Logement à loyer abordable
- Logement pour personnes en situation de handicap
- Infrastructure sociale
- En développement

La **répartition géographique** et par **destination des immeubles et unités locatives** est la suivante :

| Région | Immeubles | | Unités | | |
|--------------------|------------|---------------|------------------|---------------|--------------------|
| | [no] | Logement [no] | Accessoires [no] | Handicap [no] | Infra sociale [no] |
| Bruxelles-Capitale | 37 | 603 | 8 | 2 | 8 |
| Flandre | 51 | 389 | 3 | 113 | 2 |
| Wallonie | 135 | 404 | 2 | 40 | 3 |
| TOTAL | 223 | 1.396 | 13 | 155 | 13 |

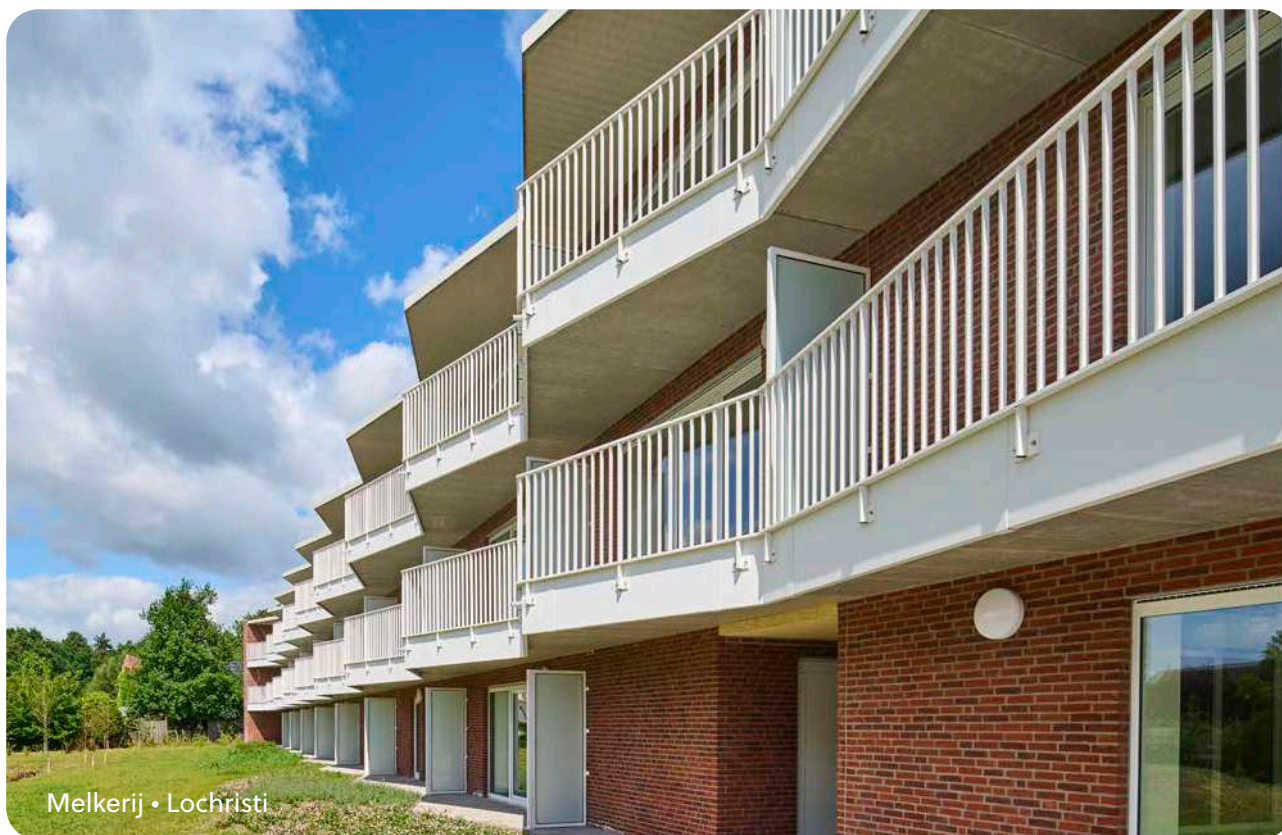
Les **loyers perçus** en 2025 et les loyers au 31 décembre 2025 sont les suivants **par Région** :

| Région | Loyers perçus en 2025 (1) | Loyers contractuels au 31 décembre 2025 (2) |
|--------------------|---------------------------|---|
| | [M€] | [M€/an] |
| Bruxelles-Capitale | 8,4 | 8,1 |
| Flandre | 4,1 | 4,2 |
| Wallonie | 4,3 | 4,7 |
| TOTAL | 16,8 | 17,0 |

(1) Ces montants tiennent compte des gratuités accordées à certains locataires en 2025.

(2) Il s'agit des loyers du mois de décembre 2025 multipliés par 12.





Au 31 décembre 2025, le vide locatif sur le portefeuille immobilier en exploitation s'élève à 0,76 %. Il est dû à 1 surface commerciale du projet Dragon (Mouscron), et à des emplacements de parking dans différents immeubles.

Au 31 décembre 2025, le rendement locatif brut (loyer du mois de décembre 2025 multiplié par 12 et divisé par la juste valeur) sur le portefeuille en exploitation est de :

- 4,54 % en moyenne sur l'ensemble du portefeuille ;
- 4,60 % à Bruxelles, 3,86 % en Flandre et 5,23 % en Wallonie ;
- 3,99 % pour le logement à loyer abordable, 4,85 % pour le handicap et 6,99 % pour l'infrastructure sociale.

La liste des immeubles de placement disponibles à la location est reprise ci-dessous. Les immeubles sont listés par Région et au sein de chaque Région le classement est opéré par la chronologie des acquisitions.

Quelques remarques concernant la lecture de ces tableaux :

- Destination principale :
 - L** = Logement à loyer abordable ;
 - H** = Infrastructure et logement pour personnes en situation de handicap ;
 - IS** = Infrastructure Sociale.
- Année : il s'agit de l'année de construction ou de la dernière rénovation profonde.
- Unités : il s'agit du nombre d'unités locatives, hors emplacements de parking et boxes de garages.

PORTEFEUILLE EN EXPLOITATION

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

| # | Réf. projet | Dénomination Immeuble | Adresse | | |
|----|-------------|------------------------------|--|------|----------------------|
| 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 | Schaerbeek |
| 4 | B004 | Verboekhoven | Place Verboekhoven 8 | 1030 | Schaerbeek |
| 5 | B005 | Harmonie 20 | Rue de l'Harmonie 20 | 1000 | Bruxelles |
| 6 | B006 | Niveau 24 | Rue du Niveau 24 | 1080 | Molenbeek-Saint-Jean |
| 7 | B007 | Niveau 26 | Rue du Niveau 26 | 1080 | Molenbeek-Saint-Jean |
| 8 | B008 | Perle 10 | Rue de la Perle 10 | 1080 | Molenbeek-Saint-Jean |
| 9 | B009 | Gand 4 | Chaussée de Gand 4 | 1080 | Molenbeek-Saint-Jean |
| 10 | B010 | Colonne 7-9 | Rue de la Colonne 7-9 | 1080 | Molenbeek-Saint-Jean |
| 11 | B011 | Gabrielle Petit 26-28 | Rue Gabrielle Petit 26-28 | 1080 | Molenbeek-Saint-Jean |
| 12 | B012 | Gabrielle Petit 30 | Rue Gabrielle Petit 30 | 1080 | Molenbeek-Saint-Jean |
| 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 | Molenbeek-Saint-Jean |
| 16 | B016 | Pavillon 7-9 | Rue du Pavillon 9 | 1030 | Schaerbeek |
| 17 | B017 | Beughem | Rue de Beughem 25A-27 | 1030 | Schaerbeek |
| 18 | B018 | Domaine des Etangs | Route de Lennik 283-309 | 1070 | Anderlecht |
| 19 | B019 | Palais 64 | Rue des Palais 64 | 1030 | Schaerbeek |
| 20 | B020 | Ekla | Vandenpeereboom 162-166 + ... | 1080 | Molenbeek-Saint-Jean |
| 21 | B021 | Antares | Avenue des Pléiades 71 | 1200 | Woluwe-Saint-Lambert |
| 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 | Uccle |
| 25 | B029 | Dieleghem | Chaussée de Dieleghem 95 | 1090 | Jette |
| 26 | B031 | Ten Prins | Boulevard Prince de Liège 38 | 1070 | Bruxelles |
| 27 | B032 | Lambermont 382 | Boulevard Lambermont 382 | 1030 | Schaerbeek |
| 28 | B033 | Lambermont 322 | Boulevard Lambermont 322 | 1030 | Schaerbeek |
| 29 | B035 | Lima | Avenue de Lima 16-20 | 1020 | Laeken |
| 30 | B036 | Exclusiv | Rue Jean-Baptiste Desmeth 50-56 Rue Alfonse Vanden Bossche 43 | 1140 | Evere |

| Surface locative [m ²] | Année | Destination principale | Taux d'occupation [%] | Locataire principal |
|------------------------------------|-------|------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 2.476 | 2013 | L | 100% | AIS Hector Denis |
| 458 | 2015 | L | 100% | AIS Baita |
| 738 | 2002 | L | 100% | AIS de Schaerbeek |
| 809 | 2002 | L | 100% | AIS de Schaerbeek |
| 160 | 2000 | L | 100% | AIS de Jette |
| 158 | 2002 | L | 100% | AIS M.A.I.S. |
| 158 | 2002 | L | 100% | AIS M.A.I.S. |
| 210 | 2002 | L | 100% | AIS Logement pour Tous |
| 381 | 2000 | L | 100% | AIS M.A.I.S. |
| 426 | 2000 | L | 100% | AIS M.A.I.S. |
| 496 | 1995 | L | 100% | AIS M.A.I.S. |
| 305 | 1995 | L | 100% | AIS M.A.I.S. |
| 1.055 | 1996 | L | 100% | AIS de Jette |
| 1.002 | 2020 | L | 100% | AIS Logement pour Tous |
| 1.107 | 2009 | L | 100% | AIS Le Relais |
| 3.445 | 2021 | L | 100% | AIS de Schaerbeek |
| 564 | 2002 | L | 100% | AIS Etudiante |
| 9.530 | 2020 | L | 100% | AIS Baita + M.A.I.S. + LPT |
| 606 | 2011 | L | 100% | AIS Etudiante |
| 4.718 | 2019 | L | 100% | AIS M.A.I.S. |
| 6.050 | 2021 | L | 100% | AIS de Woluwe-Saint-Lambert |
| 8.482 | 2022 | L | 100% | AIS Hector Denis + Baita |
| 1.368 | 2012 | IS | 100% | Croix-Rouge de Belgique |
| 4.950 | 2014 | IS | 100% | Ecole Active |
| 343 | 1995 | IS | 100% | Croix-Rouge de Belgique |
| 3.342 | 2010 | IS | 100% | New Samusocial |
| 477 | 2006 | IS | 100% | Passaje |
| 1.646 | 2023 | IS | 100% | Fedasil |
| 6.298 | 2004 | IS | 100% | New Samusocial |
| 3.463 | 1994 | IS | 100% | New Samusocial |

RÉGION FLAMANDE

| # | Réf. projet | Dénomination Immeuble | Adresse | | |
|----|-------------|------------------------------|---------------------------------|------|----------------------|
| 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 | Dendermondseseenweg 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 |

| Surface locative [m ²] | Année | Destination principale | Taux d'occupation [%] | Locataire principal |
|------------------------------------|-------|------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 563 | 2017 | L | 100% | Binnenstad |
| 590 | 2017 | L | 100% | WM Woonpunt Waas |
| 627 | 1975 | L | 100% | Huurigent |
| 1.623 | 2022 | L | 100% | WM Dender-Zuid |
| 1.195 | 2021 | L | 100% | WM Meetjesland |
| 1.582 | 2020 | H | 100% | WM Thuisrand + Pegode |
| 1.896 | 2021 | L | 100% | Huurigent |
| 765 | 2018 | H | 100% | OKE Zorg |
| 793 | 2017 | H | 100% | OKE Zorg |
| 655 | 2018 | H | 100% | OKE Zorg |
| 1.141 | 2002 | L | 100% | WM Rivierenland + particuliers |
| 294 | 1996 | L | 100% | WM Rivierenland + particuliers |
| 788 | 1999 | L | 100% | WM Rivierenland + particuliers |
| 814 | 1997 | L | 100% | WM Rivierenland + particuliers |
| 968 | 1997 | L | 100% | WM Rivierenland + particuliers |
| 363 | 2003 | L | 100% | WM Rivierenland |
| 1.769 | 2002 | L | 100% | WM Rivierenland + particuliers |
| 2.021 | 2004 | L | 100% | WM Rivierenland + particuliers |
| 591 | 1994 | L | 100% | WM Rivierenland |
| 1.878 | 2005 | L | 100% | WM Rivierenland + particuliers |
| 650 | 2021 | H | 100% | Thomashuizen België |
| 901 | 2023 | H | 100% | Thomashuizen België |
| 683 | 2021 | L | 100% | WM Woonpunt Waas |
| 700 | 2023 | H | 100% | Thomashuizen België |
| 1.492 | 2022 | L | 100% | WM Woonstroom |
| 984 | 2022 | L | 100% | WM WoonST |
| 1.984 | 2025 | L | 100% | WM Woonpijler |
| 711 | 1997 | L | 100% | WM Woonsprong + OCMW |
| 581 | 2018 | H | 100% | Senes |
| 794 | 2019 | H | 100% | OKE Zorg |
| 817 | 2019 | H | 100% | OKE Zorg |
| 730 | 2012 | L | 100% | WM Woonsprong |
| 639 | 1997 | L | 100% | WM Rivierenland + particuliers |
| 923 | 1996 | L | 100% | particuliers |
| 599 | 2016 | L | 100% | WM Woonpunt Waas |
| 2.647 | 2019 | L | 100% | WM Thuiswest |
| 804 | 2012 | L | 82% | OCMW Mortsel + particuliers |

RÉGION WALLONNE

| # | Réf. projet | Dénomination Immeuble | Adresse | | |
|----|-------------|-----------------------------|--|------|----------------------|
| 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 | Diverses adresses | 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 | Diverses adresses | 4700 | Eupen |

PROJETS DE DEVELOPPEMENT

| # | Réf. projet | Dénomination Immeuble | Adresse | | |
|---|-------------|--------------------------|-----------------------------|------|------------|
| 1 | B028 | Pavillon 1-3 | Rue du Pavillon 1-3 | 1030 | Schaerbeek |
| 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 |

| Surface locative [m ²] | Année | Destination principale | Taux d'occupation [%] | Locataire principal |
|------------------------------------|--------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 442 | 2017 | L | 100% | AIS du Brabant wallon |
| 2.049 | 2020 | L | 100% | AIS Logeo |
| 5.400 | 2021 | L | 100% | AIS Mons Logement |
| 3.046 | 2023 | L | 94% | AIS Mouscron-Logement |
| 2.925 | 2021 | H | 100% | Le Jardin du Sart-Tilman |
| 1.098 | 2016 | L | 100% | Particuliers |
| 12.974 | Divers | L | 100% | Particuliers |
| 2.384 | 2014 | L | 100% | AIS ABEM |
| 7.296 | 1977 | IS | 100% | Croix-Rouge de Belgique |
| 420 | 2018 | L | 100% | AIS Mouscron-Logement |
| 927 | 1998 | L | 100% | AIS Mouscron-Logement |
| 4.806 | 2022 | IS | 100% | Croix-Rouge de Belgique |
| 2.200 | 1988 | IS | 100% | Fedasil |
| 1.183 | 2024 | L | 100% | Particuliers |
| 1.909 | 2023 | L | 100% | AIS Un Toit Pour Tous |
| 2.678 | 2025 | L | 100% | AIS du Pays de Huy |
| Pro memorie (mise en équivalence) | | | | |

| Surface locative [m ²] | Année | Destination principale | Taux d'occupation [%] | Locataire principal |
|------------------------------------|-------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 2.954 | | L | | AIS de Schaerbeek |
| 3.507 | | L | | AIS SoHab |
| 6.652 | | L | | Particuliers |
| 16.650 | | IS | | Croix-Rouge de Belgique |

Assurance incendie

Les immeubles en exploitation sont couverts par des polices d'assurance incendie (contractées soit directement par Inclusio ou ses filiales, soit par les associations de copropriétaires dans le cadre des copropriétés) dont les capitaux couverts sont fixés par expertise sur base de la valeur de reconstruction

à neuf. Au 31 décembre 2025, la valeur de reconstruction à neuf est de 319 M€, correspondant à 85 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation et des immeubles destinés à la vente à la même date.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER EN EXPLOITATION

Répartition géographique

Au 31 décembre 2025, tous les immeubles en exploitation sont situés en Belgique et la majeure partie se situe à Bruxelles. Le portefeuille en exploitation se ventile comme suit dans les trois Régions :

| Région | Sur base de la juste valeur au 31/12/2025 | | Sur base des loyers au 31/12/2025 | |
|--------------|--|----------------|--------------------------------------|----------------|
| | [M€] | [%] | [M€/an] | [%] |
| Bruxelles | 177 | 47,3 % | 8,1 | 47,9 % |
| Flandre | 108 | 28,8 % | 4,2 | 24,5 % |
| Wallonie | 89 | 23,9 % | 4,7 | 27,6 % |
| Total | 374 | 100,0 % | 17,0 | 100,0 % |

Répartition par segment

Le portefeuille en exploitation est principalement constitué de logements à loyer abordable et se ventile comme suit selon le segment :

| Segment | Sur base de la juste valeur au 31/12/2025 | | Sur base des loyers au 31/12/2025 | |
|---------------------------------------|--|----------------|--------------------------------------|----------------|
| | [M€] | [%] | [M€/an] | [%] |
| Logements à loyer abordable | 286 | 76,5 % | 11,4 | 67,1 % |
| Logements et centres de jour handicap | 28 | 7,4 % | 1,4 | 8,0 % |
| Infrastructure sociale | 60 | 16,1 % | 4,2 | 24,8 % |
| Total | 374 | 100,0 % | 17,0 | 100,0 % |

Répartition par type de locataire

Les immeubles d'Inclusio sont principalement loués à des Agences Immobilières Sociales et des Woonmaatschappijen :

| Type de locataire | Sur base de la juste valeur au 31/12/2025 | | Sur base des loyers au 31/12/2025 | |
|-------------------|--|----------------|--------------------------------------|----------------|
| | [M€] | [%] | [M€/an] | [%] |
| AIS et WM | 231 | 61,8 % | 8,9 | 52,5 % |
| Autres | 143 | 38,2 % | 8,1 | 47,5 % |
| Total | 374 | 100,0 % | 17 | 100,0 % |

Répartition par type de contrat de location

| Type de contrat de location | Sur base de la juste valeur au 31/12/2025 | | Sur base des loyers au 31/12/2025 | |
|-------------------------------------|--|----------------|--------------------------------------|----------------|
| | [M€] | [%] | [M€/an] | [%] |
| Mandat de gestion | 140,6 | 37,6 % | 5,8 | 34,2 % |
| Bail de résidence principale | 128,1 | 34,2 % | 5,0 | 29,5 % |
| Bail de droit commun | 97,6 | 26,1 % | 6,0 | 35,1 % |
| Bail commercial | 2,8 | 0,7 % | 0,1 | 0,8 % |
| Bail emphytéotique | 1,9 | 0,5 % | 0,1 | 0,5 % |
| Vide locatif | 2,3 | 0,7 % | 0 | 0,0 % |
| Mise à disposition gratuite (*) | 0,5 | 0,1 % | 0 | 0,0 % |
| Mise à disposition gratuite (**) | 0,1 | 0,0 % | 0 | 0,0 % |
| Total | 374,4 | 100,0 % | 17,0 | 100,0 % |

(*) Locaux pour AIS au sein des immeubles loués afin d'y organiser des activités de cohésion sociale avec les locataires.

(**) Emplacements de parking et boxes de garages mis à disposition des locataires pour leurs vélos.

Répartition en fonction de la durée résiduelle des contrats de location

| Durée résiduelle des contrats de location (calculée au 31/12/2025) | Sur base de la juste valeur au 31/12/2025 | | Sur base des loyers au 31/12/2025 | |
|--|---|----------------|-----------------------------------|----------------|
| | [M€] | [%] | [M€/an] | [%] |
| < 5 ans | 116,1 | 31,0 % | 6,0 | 35,4 % |
| 5 à 10 ans | 30,6 | 8,2 % | 1,4 | 8,0 % |
| 10 à 20 ans | 137,3 | 36,7 % | 6,1 | 36,1 % |
| 20 à 30 ans | 88,5 | 23,6 % | 3,4 | 20,0 % |
| > 30 ans | 1,9 | 0,5 % | 0,1 | 0,5 % |
| Total | 374,4 | 100,0 % | 17,0 | 100,0 % |

Top 5 des immeubles

Les cinq immeubles en exploitation les plus importants sont les suivants :

| Immeuble | Sur base de la juste valeur au 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 % |
| Total du Top 5 des immeubles | 108,5 | 29,0 % |



« Domaine des Étangs »

L'actif en exploitation le plus important est le complexe immobilier « Domaine des Étangs » situé à la Route de Lennik (Anderlecht). Inclusio est propriétaire dans cette copropriété de :

- 106 logements répartis sur 10 blocs
- 1 bureau au rez-de-chaussée
- 76 box de garage souterrains

Les logements sont tous donnés en gestion à trois AIS (AIS Baita, AIS Logement pour Tous, AIS M.A.I.S) pour une durée de 27 ans.



« Middelweg »

Le deuxième plus grand actif en exploitation est le complexe immobilier « Middelweg » situé à Haren. Inclusio est propriétaire dans cet ensemble de :

- 123 logements répartis dans 3 immeubles
- 2 commerces au rez-de-chaussée
- 78 emplacements de parking souterrains

Les logements sont tous donnés en gestion à deux AIS (AIS Hector Denis et AIS Baita) pour une durée de 16 ans.

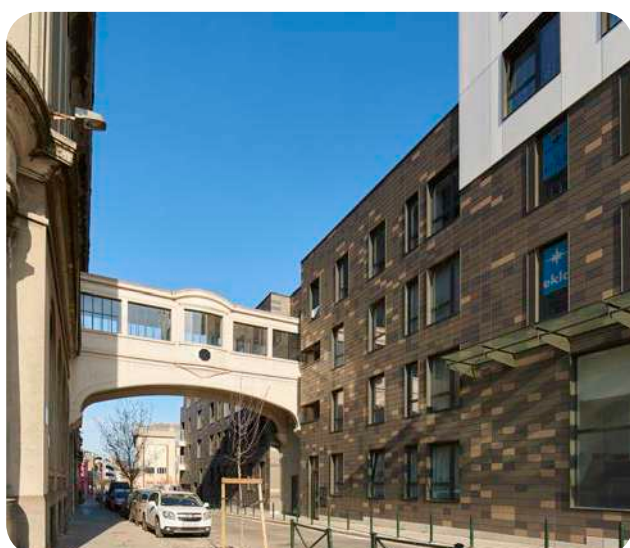


« Antares »

Le troisième plus grand actif en exploitation est le complexe immobilier « Antares » situé à Woluwe-Saint-Lambert. Inclusio est propriétaire dans cet ensemble de :

- 79 logements
- 129 emplacements de parking souterrains

Les logements sont tous donnés en location à l' AIS de Woluwe-Saint-Lambert pour une durée de 27 ans.



« Ekla »

Le quatrième plus grand actif en exploitation est le complexe immobilier « Ekla » situé à la Gare de l'Ouest (Molenbeek-Saint-Jean). Inclusio est propriétaire dans cette copropriété de :

- 91 logements répartis sur 3 immeubles :
 - Chaussée de Ninove : 50 logements destinés à des étudiants sélectionnés et soutenus par le CPAS de Molenbeek-Saint-Jean
 - Rue Edmond Bonehill : 21 logements destinés à des familles dans un immeuble de 3 étages
 - Rue Alphonse Vandenpeereboom : 20 logements destinés à des familles aux étages 3, 4 et 5 d'une tour de 18 étages ;
- 29 emplacements de parking souterrains.

Les logements sont tous donnés en gestion à l' AIS M.A.I.S. pour une durée de 27 ans.

Top 5 des locataires

Le New Samusocial de Bruxelles, la Croix-Rouge de Belgique, les Agences Immobilières Sociales (AIS) et les Woonmaatschappijen (WM) sont les plus importants locataires d'Inclusio. Les cinq locataires les plus importants des immeubles en exploitation sont les suivants :

| Locataires | Sur base de la juste valeur au 31/12/2025 | |
|--------------------------------------|---|---------------|
| | [M€] | [%] |
| AIS M.A.I.S. | 30,8 | 8,2 % |
| New Samusocial | 29,2 | 7,8 % |
| WM Rivierenland | 24,8 | 6,6 % |
| AIS Baita | 22,7 | 6,1 % |
| Croix-Rouge de Belgique | 21,3 | 5,7 % |
| Total du Top 5 des locataires | 128,8 | 34,4 % |

Juste valeur du portefeuille en exploitation en fonction de l'âge des immeubles

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

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Cette catégorie inclut tous les projets pour lesquels Inclusio et ses sociétés de périmètre ont des engagements fermes et qui sont en cours de construction ou en attente de permis. Ces immeubles généreront des revenus dès la réception provisoire des travaux qui, selon le cas, devrait intervenir entre 2026 et 2028.

Elle comprend 7 immeubles répartis sur 5 sites, avec un total de 30.825 m², 129 logements à loyer abordable, 1 Thomashuis et 1 unité d'infrastructure sociale.

Le coût total d'investissement est estimé à 41,1 M€.

Au 31 décembre 2025, la juste valeur de ces projets est de 20,9 M€.

Lorsqu'ils seront mis en exploitation, les projets de cette catégorie généreront des revenus locatifs bruts estimés à 2,68 M€/an.

Les projets de développement sont résumés dans les tableaux ci-dessous :

| # | Nom du projet | Région | Commune | Segment | Nombre d'unités [no] | Locataire principal | Durée location estimée [ans] (1) | Coût total d'investissement estimé [M€] |
|--------------|-------------------|-----------|------------|---------------|----------------------|---------------------|----------------------------------|---|
| 1 | Pavillon 1-3 | Bruxelles | Schaerbeek | Logement | 33 | AIS de Schaerbeek | 27 | 8,3 |
| 2 | Vander Bruggen | Bruxelles | Anderlecht | Logement | 23+3 | AIS SoHab | 30 | 8,4 |
| 3 | Thomashuis Beerse | Flandre | Beerse | Handicap | 1 | Thomashuizen België | 15 | 1,8 |
| 4 | Bonnemaison 16-22 | Wallonie | Tournai | Logement | 73+1 | Particuliers | 9 | 16,3 |
| 5 | IMC | Wallonie | Tournai | Infra sociale | 1 | Croix-Rouge | 9 | 6,3 |
| Total | | | | | 131 + 4 | | Total | 41,1 |

(1) Durée de location estimée au 31 décembre 2025, sur base des contrats de location signés ou en cours de négociation.

| # | Nom du projet | Année de construction ou rénovation | Permis urbanisme | Début exploitation (date estimée) |
|---|-------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| 1 | Pavillon 1-3 | 2026-2027 | Délivré | 01/04/2027 |
| 2 | Vander Bruggen | 2024-2026 | Délivré | 01/02/2026 |
| 3 | Thomashuis Beerse | 2026-2027 | Délivré | 01/06/2027 |
| 4 | Bonnemaison 16-22 | 2024-2027 | Délivré | 01/02/2027 |
| 5 | IMC | 2027 | En préparation | 01/01/2028 |

Le rendement locatif brut de départ moyen des projets de développement est en ligne avec le rendement locatif brut actuel du portefeuille en exploitation.

Les loyers ont été déterminés sur base des accords, des contrats signés ou des négociations en cours.

La date de début d'exploitation correspond à :

- la date d'acquisition lorsqu'un immeuble est en exploitation lors de son acquisition ;
- la date de réception provisoire lorsqu'un immeuble est en développement lors de son acquisition.

Aucun actif en développement ne dépasse 5 % de la totalité de la juste valeur des immeubles en exploitation.

DÉTAIL DES IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION



B001 Bon Pasteur-Norga

Rue du Bon Pasteur 24-28
et Rue Gustave Norga 29
1140 Evere

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Deux immeubles comprenant 38 logements, un jardin commun et 23 emplacements de parking en sous-sol. L'immeuble du côté de la rue du Bon Pasteur est un ancien bâtiment qui a fait l'objet d'une reconstruction complète en 2013. L'immeuble du côté de la rue Gustave Norga est une construction neuve réceptionnée en 2013.

L'ensemble est loué à l' AIS Hector Denis jusqu'en 2028.



B002 Sermon

Avenue Jacques Sermon 64
1083 Ganshoren

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de rapport de 4 étages comprenant 10 logements.

L'immeuble est de construction ancienne (1933) et a bénéficié en 2014 d'une rénovation profonde.

L'immeuble est loué à l' AIS Baita. Le bail initial se terminait le 31 décembre 2023 et a été prolongé de 9 ans, jusqu'au 31 décembre 2032. Six logements sont réservés à des patients de l' ASBL Infirmiers de Rue, active dans l'aide aux personnes en situation de sans-abrisme.



B003 Palais 195

Rue des Palais 195
1030 Schaerbeek

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de rapport de 6 étages comprenant 7 grands logements à proximité de la Gare du Nord et de la Place Liedts.

L'immeuble a été construit en 2003 dans le cadre d'un contrat de quartier.

Il est donné en gestion à l' AIS de Schaerbeek jusqu'en 2052.



B004 Verboekhoven

Place Eugène Verboekhoven 8
1030 Schaerbeek

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble en copropriété dans lequel Inclusio détient les 4 étages comprenant 6 grands logements. L'immeuble est de construction ancienne (avant 1950) et a été entièrement rénové en 2002-2003 dans le cadre d'un contrat de quartier.

Il est donné en gestion à l' AIS de Schaerbeek et sera vendu en 2026.



B005 Harmonie

Rue de l'Harmonie 20
1000 Bruxelles

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
MAISON UNIFAMILIALE

Une maison unifamiliale de 3 étages donnée en gestion à l' AIS de Jette jusqu'en 2043.



B006 Niveau 24

Rue du Niveau 24
1080 Molenbeek-Saint-Jean

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
MAISON UNIFAMILIALE**

Une maison unifamiliale de 2 étages, située à quelques pas de la Maison Communale de Molenbeek-Saint-Jean, donnée en gestion à l' AIS M.A.I.S. Elle a été vendue en janvier 2026.



B007 Niveau 26

Rue du Niveau 26
1080 Molenbeek-Saint-Jean

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
MAISON UNIFAMILIALE**

Une maison unifamiliale de 2 étages, située à quelques pas de la Maison Communale de Molenbeek-Saint-Jean, donnée en gestion à l' AIS M.A.I.S. Elle a été vendue en janvier 2026.



B008 Perle

Rue de la Perle 10
1080 Molenbeek-Saint-Jean

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
MAISON UNIFAMILIALE**

Une maison unifamiliale de 2 étages, située à quelques pas de la Maison Communale de Molenbeek-Saint-Jean, donnée en gestion à l' AIS Logement pour Tous.



B009 Gand 4

Chaussée de Gand 4
1080 Molenbeek-Saint-Jean

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de rapport de 3 étages comprenant une surface commerciale au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages.

La surface commerciale est louée à un magasin d'articles de sport. Les logements sont donnés en gestion à l' AIS M.A.I.S. jusqu'en 2043.



B010 Colonne

Rue de la Colonne 7-9
1080 Molenbeek-Saint-Jean

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de rapport de 4 étages et 5 logements donné par la commune de Molenbeek-Saint-Jean en emphytéose à Inclusio jusqu'en 2054. Il est donné en gestion à l' AIS M.A.I.S. jusqu'en 2043.



B011 Gabrielle Petit 26-28

Rue Gabrielle Petit 26-28
1080 Molenbeek-Saint-Jean

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de rapport de 3 étages + combles comprenant 4 logements donnés en gestion à l' AIS M.A.I.S. jusqu'en 2043.



B012 Gabrielle Petit 30

Rue Gabrielle Petit 30
1080 Molenbeek-Saint-Jean

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Un immeuble de rapport de 3 étages + combles comprenant 4 logements donnés en gestion à l' AIS M.A.I.S. jusqu'en 2043.



B013 Carton de Wiart

Avenue Carton de Wiart 95
1090 Jette

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Un ensemble de 10 logements situés dans une copropriété comprenant 29 logements et construit en 1996.

Les logements d'Inclusio sont donnés en gestion à l' AIS de Jette jusqu'en 2043. Un logement a été vendu en 2026.



B014 Vekemans

Rue Vekemans 106 et Place Peter Benoît 1 & 2
1120 Neder-Over-Heembeek

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Un immeuble à usage commercial et d'habitation situé à Neder-over-Heembeek, à l'angle de la Place Peter Benoît et de la rue François Vekemans. Il se compose de 12 logements aux étages (donnés en gestion à l' AIS Logement pour Tous jusqu'en 2026) et 3 commerces au rez-de-chaussée.

De construction ancienne (1938), le bien a subi une rénovation profonde en 2020 afin d'améliorer sa performance énergétique.



B015 Brigade Piron

Avenue Brigade Piron 131
1080 Molenbeek-Saint-Jean

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Un immeuble de rapport à l'angle de l'avenue Brigade Piron et la rue de Rudder. L'immeuble a été construit en 1938 et est composé de 20 logements. Il a subi une rénovation en 2024 afin d'améliorer sa performance énergétique. Il est donné en location à l' AIS Le Relais jusqu'en 2027.

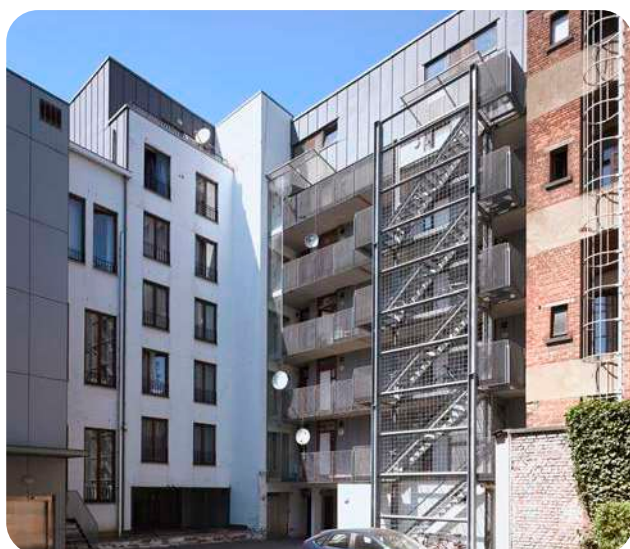


B016 Pavillon 7-9

Rue du Pavillon 7-9
1030 Schaerbeek

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE ET
INFRASTRUCTURE SOCIALE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Cet ancien immeuble de bureaux a été construit en 1963, acquis par Inclusio en 2018 et complètement rénové en 2019-2022. Il comporte au rez-de-chaussée deux unités d'équipement collectif (louées par les ASBL Bataclan et Les Toif-Services jusqu'en 2121) et aux étages 41 logements (donnés en gestion à l' AIS de Schaerbeek jusqu'en 2048). Le sous-sol comprend 22 emplacements de parking et des grands locaux à vélos.



B017 Beughem

Rue de Beughem 25A-27
1030 Schaerbeek

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Un immeuble de rapport comprenant 5 étages construit en 2002. Il est situé à Schaerbeek, en face de l'église Sainte-Marie, entre la Chaussée de Haecht et la Rue Royale. Le rez-de-chaussée comprend un commerce (loué à un tailleur) et chaque étage se compose de 4 studios. 16 studios sont loués à l' AIS Étudiante jusqu'en 2038 et 4 studios sont loués à l' AIS de Schaerbeek (ASIS) jusqu'en 2027.



B018 Domaine des Étangs

Route de Lennik 283-311 et Clos des Étangs 8-12
1070 Anderlecht

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un complexe immobilier construit en 2020 comprenant 163 logements au total. La partie dont Inclusio est propriétaire comprend 106 logements, 1 bureau et 76 boxes de garage souterrains. Les logements sont loués à trois Agences Immobilières Sociales (Baita, Logement pour Tous et M.A.I.S.) jusqu'en 2047. La surface de bureau est mise gratuitement à disposition des AIS afin d'y organiser des activités (école de devoirs, cohésion sociale, informatique) avec les locataires.



B019 Palais 64

Rue des Palais 64
1030 Schaerbeek

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de 6 étages comprenant 20 studios pour étudiants. Il est situé entre la Place Liedts et l'église Sainte-Marie et est donné en gestion à l' AIS Étudiante. Il sera vendu en 2026.



B020 Ekla

Rue Alphonse Vandenpeereboom 162-166, Chaussée de Ninove 193-195, Rue Edmond Bonehill 30-32
1080 Molenbeek-Saint-Jean

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Inclusio est propriétaire dans la copropriété EKLA de 91 logements et 29 emplacements de parking souterrains. Cet immeuble est situé à la Gare de l'Ouest et est extrêmement bien desservi par les transports en commun (gare ferroviaire, station de métro, lignes de tram et de bus). L'immeuble a été réceptionné en 2019. Les logements sont donnés en gestion à l' AIS M.A.I.S. jusqu'en 2046.



B021 Antares

Avenue des Pléiades 71
1200 Woluwe-Saint-Lambert

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Un ancien immeuble de bureaux comprenant deux niveaux souterrains, un rez-de-chaussée et 6 étages. Il est situé dans le quartier des Pléiades, à Woluwe-Saint-Lambert. L'immeuble a été construit en 1993 et a été acquis par Inclusio en 2019. Inclusio l'a reconverti en 2020-2021 en 79 logements, une salle communautaire et une buanderie. Il est loué à l' AIS de Woluwe-Saint-Lambert jusqu'en 2048.



B022 Middelweg

Middelweg 136-152
1130 Haren

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLES DE RAPPORT**

Trois immeubles construits en 2022 comprenant un niveau souterrain, à deux pas de la gare ferroviaire de Haren. L'ensemble totalise 123 logements, 2 unités commerciales et 78 emplacements de parking souterrains. Tous les logements sont loués à deux AIS (Hector Denis et Baita) jusqu'en 2038. Le local collectif au rez-de-chaussée est mis gratuitement à disposition des AIS afin d'y organiser des activités (école de devoirs, cohésion sociale, informatique) avec leurs locataires.



B026 Volral

Rue Fernande Volral 37
1090 Jette

**INFRASTRUCTURE SOCIALE
CENTRE D'ACCUEIL ET D'HÉBERGEMENT
POUR DEMANDEUSES DE PROTECTION
INTERNATIONALE**

Un immeuble, situé juste à côté du Parc Roi Baudouin et du CHU Brugmann, comprenant 29 chambres, des locaux administratifs et des locaux communautaires (cuisine, réfectoire).

La construction date de 1964 et l'immeuble a été entièrement rénové en 2012.

Il est loué à la Croix-Rouge de Belgique pour une durée indéterminée.



B027 École Active

Rue de Stalle 70-82
1180 Uccle

**INFRASTRUCTURE SOCIALE
ÉCOLE**

Inclusio est propriétaire du terrain qui est donné en emphytéose à l'école Active ASBL.

Le bail emphytéotique se termine en 2113. Cet actif a été reclassé en actif financier fin 2022 à la suite de la prolongation de la durée de l'emphytéose (de 50 à 99 ans).



B029 Dieleghem

Chaussée de Dieleghem
1090 Jette

**INFRASTRUCTURE SOCIALE
CENTRE D'HÉBERGEMENT POUR DEMANDEURS
DE PROTECTION INTERNATIONALE**

Un immeuble comprenant 12 studios et situé à deux pas de l'immeuble B026 Volral. Il est loué à la Croix-Rouge de Belgique pour l'hébergement de MENA (Mineurs Étrangers Non Accompagnés).



B031 Prince de Liège

Boulevard Prince de Liège 38
1070 Anderlecht

**INFRASTRUCTURE SOCIALE
CENTRE D'ACCUEIL ET D'HÉBERGEMENT POUR
PERSONNES EN SITUATION DE SANS-ABRISME**

Un immeuble, situé à Anderlecht, comportant 99 chambres et des locaux communautaires (cuisines, réfectoires). Il est loué au New Samusocial pour une durée indéterminée, pour l'accueil et l'hébergement de personnes médicalisées ou fragiles.



B032 Lambermont 382

Boulevard Lambermont 382
1030 Schaerbeek

INFRASTRUCTURE SOCIALE
CENTRE D'ACCUEIL ET D'HÉBERGEMENT POUR ENFANTS

Une maison de maître destinée à l'accueil et l'hébergement de 17 enfants qui nécessitent une aide spécialisée en dehors de leur milieu familial de vie. Cette maison est en indivision avec l'ASBL P.A.S.S.A.J.E., qui détient 10%. Elle est louée à l'ASBL P.A.S.S.A.J.E. jusqu'en 2027.



B033 Lambermont 322

Boulevard Lambermont 322
1030 Schaerbeek

INFRASTRUCTURE SOCIALE
CENTRE D'ACCUEIL ET D'HÉBERGEMENT POUR DEMANDEURS DE PROTECTION INTERNATIONALE

Un ancien hôtel, situé en face du Parc Josaphat, comprenant un niveau souterrain, un rez-de-chaussée et 6 étages. Inclusio a reconverti cet ancien hôtel en centre d'accueil pour demandeurs de protection internationale. Il est loué à Fedasil jusqu'en 2029.



B035 Lima

Avenue de Lima 16-20
1020 Laeken

INFRASTRUCTURE SOCIALE
CENTRE D'ACCUEIL ET D'HÉBERGEMENT POUR DEMANDEURS DE PROTECTION INTERNATIONALE

Un ancien couvent, reconverti en maison de repos en 1993 et entièrement rénové en 2004, acquis par Inclusio en 2024. Il est loué au New Samusocial jusqu'en 2036 pour l'accueil et l'hébergement de demandeurs de protection internationale.



B036 Exclusiv

Rue Jean-Baptiste Desmeth 50-56
Rue Alfonse Vanden Bossche 43
1140 Evere

**INFRASTRUCTURE SOCIALE
CENTRE D'ACCUEIL D'URGENCE POUR FAMILLES**

Deux immeubles exploités comme maison de repos jusqu'en 2024 et acquis par Inclusio en 2024. Ce centre est loué au New Samusocial jusqu'en 2036 et accueille des familles monoparentales, principalement des femmes victimes de violences conjugales, intrafamiliales et de genre, accompagnées de leurs enfants. Au total, 82 chambres de deux à huit places peuvent héberger environ 300 personnes.



V001 Den indruk

Andreas Wydtsstraat 20
8000 Brugge

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Une construction de 2017 située au cœur de Bruges, entre Gentpoortvest et Oude Gentweg, dans le nouveau quartier Den Indruk. Le bien se compose de 13 studios et est loué à l'ASBL Binnenstad jusqu'en 2030.



V002 Vijfstraten

Vijfstraten 68
9100 Sint-Niklaas

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Proche du centre et facilement accessible en transports en commun, cet immeuble construit en 1962 a été complètement rénové en 2017-2018 et comprend 8 logements. Il est loué à la Woonmaatschappij WoonST jusqu'en 2033.



V003 Tolhuis

Tolhuislaan 128-140
9000 Gent

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Un immeuble, construit en 1975 et rénové en 2014 et 2020, comprenant un rez-de-chaussée commercial et 7 logements répartis sur 4 étages. Les logements sont donnés en location à l'ASBL Huuringent jusqu'en 2027.



V004 Linde Herzele

Lindestraat 41-51
9550 Herzele

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE ET
INFRASTRUCTURE SOCIALE (IMMEUBLE DE
BUREAU)**

Trois immeubles construits en 2019 : deux immeubles totalisant 18 logements et un immeuble de bureau. Les logements sont loués à la Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen jusqu'en 2037.



V005 Broedershof

Broedershof 11
9900 Eeklo

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Cet immeuble, réceptionné en 2021, se situe à proximité du centre d'Eeklo et comprend 15 logements loués à la Woonmaatschappij Meetjesland jusqu'en 2039.



V006 Corstienslei

Jacques Corstienslei 1
2530 Boechout

ACCUEIL ET HÉBERGEMENT POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Cet immeuble situé à deux pas de la gare ferroviaire de Boechout a été réceptionné en 2020. Il comprend 18 studios, un espace de bureau et des aménagements collectifs (cuisine, réfectoire). Il est loué à la Woonmaatschappij Thuisrand et à l'ASBL Pegode pour l'hébergement de personnes en situation de handicap lourd, jusqu'en 2035.



V007 Rute

Gentbruggeaard 13
9050 Gentbrugge

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE ET INFRASTRUCTURE SOCIALE (CRÛCHE) IMMEUBLE DE RAPPORT

Cet immeuble, réceptionné en 2021, comprend une crèche au rez-de-chaussée et 18 logements aux étages. La crèche est louée à un exploitant privé jusqu'en 2041. Les logements sont loués à l'ASBL Huuringent jusqu'en 2048.



V008 VillaVip Bredene

Fritz Vinckelaan 38
8450 Bredene

LOGEMENT POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Cet immeuble a été construit en 2017 spécifiquement pour l'hébergement de 10 personnes en situation de handicap. Il comprend 10 chambres spacieuses, 1 maison pour un couple d'encadrants et des pièces communes (cuisine, salle à manger, salon, salles d'activités). Il est loué à OKE Zorg jusqu'en 2035.



V009 VillaVip Herzele

Lindestraat 37-39
9550 Herzele

LOGEMENT POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Cet immeuble a été construit en 2017 spécifiquement pour l'hébergement de 10 personnes en situation de handicap.

Il comprend 10 chambres spacieuses, 1 maison pour un couple d'encadrants et des pièces communes (cuisine, salle à manger, salon, salles d'activités).

Il est loué à OKE Zorg jusqu'en 2034.



V010 VillaVip Wondelgem

Helmkruidstraat 81
9032 Wondelgem

LOGEMENT POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Cet immeuble a été construit en 2017, spécifiquement pour l'hébergement de 10 personnes en situation de handicap.

Il comprend 10 chambres spacieuses, 1 maison pour un couple d'encadrants et des pièces communes (cuisine, salle à manger, salon, salles d'activités).

Il est loué à OKE Zorg jusqu'en 2035.



V011 Delling

Dellingstraat 5-7
2800 Mechelen

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE IMMEUBLE DE RAPPORT

Deux immeubles construits en 2002 et comprenant 14 logements.

Les logements sont transférés à la Woonmaatschappij Rivierenland au fur et à mesure du départ volontaire des locataires. La Woonmaatschappij Rivierenland les prend ensuite en location pour une durée de 18 ans.



V012 Augustijnen

Augustijnenstraat 97
2800 Mechelen

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de 7 logements construit en 1996. Les logements sont transférés à la Woonmaatschappij Rivierenland au fur et à mesure du départ volontaire des locataires. La Woonmaatschappij Rivierenland les prend ensuite en location pour une durée de 18 ans.



V013 Oude Brussel

Oude Brusselsestraat 48
2800 Mechelen

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de 9 logements construit en 1999. Les logements sont transférés à la Woonmaatschappij Rivierenland au fur et à mesure du départ volontaire des locataires. La Woonmaatschappij Rivierenland les prend ensuite en location pour une durée de 18 ans.



V014 Mechelsveld 52

Mechelsveldstraat 52
2800 Mechelen

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de 12 logements construit en 1996. Les logements sont transférés à la Woonmaatschappij Rivierenland au fur et à mesure du départ volontaire des locataires. La Woonmaatschappij Rivierenland les prend ensuite en location pour une durée de 18 ans.



V015 Europalaan

Europalaan 16
2800 Mechelen

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de 16 logements construit en 1997. Les logements sont transférés à la Woonmaatschappij Rivierenland au fur et à mesure du départ volontaire des locataires. La Woonmaatschappij Rivierenland les prend ensuite en location pour une durée de 18 ans.



V016 Geerdegem- Schonenberg

Geerdegem Schonenberg 144
2800 Mechelen

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de 5 logements construit en 2003. Les logements sont tous loués à la Woonmaatschappij Rivierenland pour une durée de 18 ans.



V017 Brusselsesteenweg

Brusselsesteenweg 546-548-550
2800 Mechelen

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

3 immeubles, construits en 2002, comprenant 17 logements. Les logements sont transférés à la Woonmaatschappij Rivierenland au fur et à mesure du départ volontaire des locataires. La Woonmaatschappij Rivierenland les prend ensuite en location pour une durée de 18 ans.



V018 Zwartklooster

Zwartkloosterstraat 26
2800 Mechelen

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

4 immeubles mitoyens, construits en 2004, comprenant 25 logements. Les logements sont transférés à la Woonmaatschappij Rivierenland au fur et à mesure du départ volontaire des locataires. La Woonmaatschappij Rivierenland les prend ensuite en location pour une durée de 18 ans.



V019 Brusselsesteenweg 428

Brusselsesteenweg 428-430
2800 Mechelen

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

2 immeubles mitoyens, construits en 1994, comprenant 11 logements. Ils sont localisés au sud du centre de la ville de Malines. Les logements sont tous loués à la Woonmaatschappij Rivierenland pour une durée de 18 ans.



V020 Lindestraat

Lindestraat 86
2800 Mechelen

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble, construit en 2005, comprenant 23 logements. Les logements sont transférés à la Woonmaatschappij Rivierenland au fur et à mesure du départ volontaire des locataires. La Woonmaatschappij Rivierenland les prend ensuite en location pour une durée de 18 ans.



V021 Thomashuis Meldert

Putstraat 23
9310 Meldert (Aalst)

LOGEMENT POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Un immeuble construit en 2021, spécifiquement pour l'hébergement de 10 personnes en situation de handicap. Il comprend 10 chambres spacieuses, 1 maison pour un couple d'encadrants et des pièces communes (cuisine, salle à manger, salon, salles d'activités).

Il est loué à Thomashuizen België jusqu'en 2036.



V023 Thomashuis Keerbergen

Mechelsebaan 58
3140 Keerbergen

LOGEMENT POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Cette grande villa a été achetée par Inclusio et transformée en Thomashuis, pour y héberger 9 personnes en situation de handicap qui y vivent, avec un couple d'encadrants, dans une atmosphère familiale. Ce projet est la deuxième Thomashuis en Belgique. La villa est louée à Thomashuizen België jusqu'en 2038.



V024 Dendermondse Steenweg

Dendermondse Steenweg 201
9100 Sint-Niklaas

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble à Sint-Niklaas, réceptionné en 2021. Il comprend 9 logements qui sont donnés en location à la Woonmaatschappij WoonST jusqu'en 2039.



V026 Thomashuis Westmalle

Antwerpsesteenweg 413
2390 Westmalle

LOGEMENT POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Cette grande villa a été achetée en 2020 et transformée en Thomashuis pour y accueillir 9 personnes en situation de handicap qui y vivent, avec un couple d'encadrants, dans une atmosphère familiale. Ce projet est la troisième Thomashuis en Belgique. La villa est louée à Thomashuizen België jusqu'en 2038.

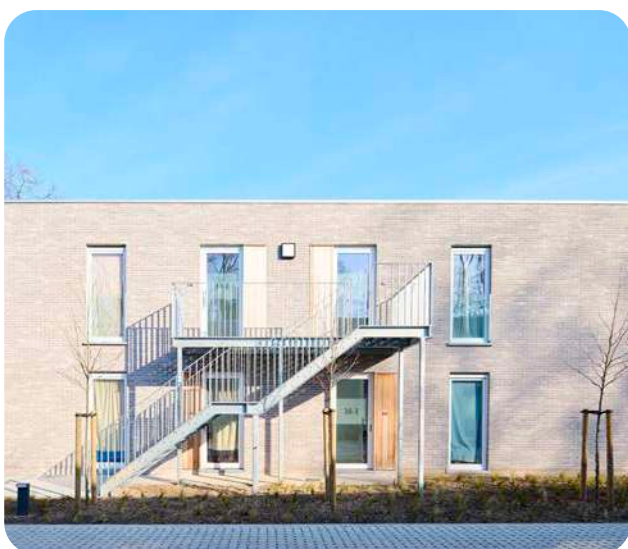


V027 Borgerstein

Drieradersstraat 5-7
2860 Sint-Katelijne-Waver

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLES DE RAPPORT**

Deux immeubles réceptionnés en 2022, comprenant 23 logements donnés en location à la Woonmaatschappij Woonstroom jusqu'en 2040.



V028 Nationale

Nationalestraat 38-38A
9190 Stekene

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLES DE RAPPORT**

Deux immeubles réceptionnés en 2022, comprenant 18 logements. Ils sont donnés en location à la Woonmaatschappij Woonpunt Waas jusqu'en 2040.



V029 Melkerij

Melkerijstraat 39F
9185 Lochristi

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Un immeuble réceptionné en 2025, comprenant 28 logements et une salle communautaire. L'ensemble est donné en location à la Woonmaatschappij Woonpijler jusqu'en 2043.



V030 Ettelgem

Ettelgemsestraat 89
8460 Oudenburg

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Un immeuble, construit en 1997, comprenant 13 logements et une buanderie qui sont donnés en location à la Woonmaatschappij Woonsprong et au CPAS d'Oudenburg jusqu'en 2030.



V031 Schoolstraat

Schoolstraat 41
2110 Wijnegem

**LOGEMENT POUR PERSONNES EN SITUATION DE
HANDICAP**

Ensemble immobilier construit en 2018 spécifiquement pour l'accueil et l'hébergement de couples dont une personne est atteinte de démence. Il comprend 5 maisonnettes, 2 appartements et 2 salles communes.

Il est loué à l'ASBL Senes jusqu'en 2032.



V032 VillaVip Brugge

Oude Oostendse Steenweg 109-111
8000 Brugge

LOGEMENT POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Un immeuble construit en 2019 spécifiquement pour l'hébergement de 10 personnes en situation de handicap, comprenant 10 chambres spacieuses, 1 maison pour un couple d'encadrants et des pièces communes (cuisine, salle à manger, salon, salles d'activités).

Il est loué à OKE Zorg jusqu'en 2036.



V033 VillaVip Wevelgem

Parkstraat 32
8560 Wevelgem

LOGEMENT POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Un immeuble construit en 2019 spécifiquement pour l'hébergement de 10 personnes en situation de handicap, comprenant 10 chambres spacieuses, 1 maison pour un couple d'encadrants et des pièces communes (cuisine, salle à manger, salon, salles d'activités).

Il est loué à OKE Zorg jusqu'en 2036.



V034 Dorpstraat

Dorpstraat 53
8460 Oudenburg

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble construit en 1994. Il comprend 9 logements qui sont donnés en location à la Woonmaatschappij Woonspromg jusqu'en 2030.



V035 Mechelsveld 50

Mechelsveldstraat 50
2800 Mechelen

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de 9 logements construit en 1997. Les logements sont transférés à la Woonmaatschappij Rivierenland au fur et à mesure du départ volontaire des locataires. La Woonmaatschappij Rivierenland les prend ensuite en location pour une durée de 18 ans.



V036 Brouwers

Brouwersstraat 22-40
3930 Hamont-Achel

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de 10 logements construit en 1996. Les logements sont transférés à des particuliers désignés par le CPAS de Hamont-Achel, au fur et à mesure du départ volontaire des locataires.



V037 Zwijgershoek

Zwijgershoek 11
9100 Sint-Niklaas

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de 12 logements acquis par Inclusio en 2023, et entièrement loué à la Woonmaatschappij WoonST.



V038 Perelaar

Prinsessestraat 116-120
8870 Izegem

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Trois immeubles mitoyens réceptionnés en 2019 et totalisant 30 logements, loués à la Woonmaatschappij Thuiswest jusqu'en 2036.



V039 Populier

Guizo Gezellelaan 31
2640 Mortsel

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE +
INFRASTRUCTURE SOCIALE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble acquis par Inclusio en 2024 et comprenant la maison de quartier De Populier et 10 logements. La maison de quartier est louée au CPAS de Mortsel jusqu'en 2033. Les logements sont loués à des particuliers en direct, à des loyers inférieurs à ceux pratiqués sur le marché.



W001 Monument

Rue du Monument 43
1340 Ottignies

LOGEMENT A LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble de rapport, construit en 1984, comprenant 15 studios, 6 emplacements de parking extérieurs et 3 boxes de garage.

Le bien est situé au centre de la Ville d'Ottignies. Il est donné en gestion à l' AIS du Brabant wallon jusqu'en 2030.



W002 Stembert

Rue de Stembert 262-264
4800 Verviers

LOGEMENT A LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un ensemble comprenant 2 immeubles totalisant 20 logements. L'immeuble était à l'origine la caserne militaire Major Cognaux, reconvertie en logements entre 2018 et 2020.

L'ensemble est donné en gestion à l' AIS Logeo jusqu'en 2035.



W003 Auflette

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

LOGEMENT A LOYER ABORDABLE
IMMEUBLES DE RAPPORT

Deux immeubles totalisant 68 logements. Le site était autrefois l'école provinciale ICET. L'ensemble est donné en gestion à l' AIS Mons Logement jusqu'en 2030.



W005 Dragon

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

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble réceptionné en 2023 et totalisant 33 appartements, 2 espaces commerciaux et 34 emplacements de parking. Il est situé à l'angle de la rue du Dragon et de la rue du Christ à Mouscron. Tous les appartements sont donnés en location à l'Agence Immobilière Sociale Mouscron-Logement jusqu'en 2041.



W006 Fraipont

Rue Franklin Roosevelt 293
4870 Trooz

LOGEMENT POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Cet immeuble, réceptionné en 2021, a été spécifiquement construit pour l'hébergement de 40 personnes en situation de handicap. Il comprend 46 chambres spacieuses et des pièces communes (cuisine, salle à manger, salon, salles d'activités). Il est loué à l'ASBL Le Jardin du Sart-Tilman jusqu'en 2047.



W011 Coron

Rue du Coron 81-83
7390 Quaregnon

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE IMMEUBLE DE RAPPORT

Un immeuble réceptionné en 2016 et totalisant 11 appartements, loués à des particuliers en direct, à des loyers inférieurs à ceux pratiqués sur le marché.



W012 Société d'Habitations de Tournai

Adresses diverses
7500 Tournai

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE MAISONS UNIFAMILIALES ET IMMEUBLES DE RAPPORT

102 maisons unifamiliales et 18 appartements localisés Avenue des Bouleaux 1 à 19, Rue Bonnemaïson 44 à 104, Chaussée d'Audenaerde 22 à 70, Rue Chèrequesfosse 28, Chaussée de Willemeau 229 à 247, Rue Fondation Follereau 2 à 8, Rue Moulin de Marvis 12 à 30, Rue Saint-Piat 60, Rue du Tir à la Cible 33 à 81, et Avenue du Val d'Orcq 6 à 25. Ces logements sont loués à des particuliers en direct, à des loyers inférieurs à ceux pratiqués sur le marché.



W013 Péronnes

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

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLES DE RAPPORT**

Cet ensemble, acquis par Inclusio en 2021, comprend 12 maisons unifamiliales et 2 immeubles totalisant 15 appartements. L'ensemble est loué à l' AIS ABEM jusqu'en 2036.



W014 Nonceveux

Sedoz 6
4920 Aywaille

**INFRASTRUCTURE SOCIALE
CENTRE D'ACCUEIL ET D'HÉBERGEMENT POUR
DEMANDEURS DE PROTECTION INTERNATIONALE**

Le centre d'accueil de Nonceveux, situé dans la commune d'Aywaille, est loué à la Croix-Rouge de Belgique jusqu'en 2030.



W015 Sainte-Thérèse

Rue Sainte-Thérèse 39
7700 Mouscron

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Un immeuble, construit en 2018 et acquis par Inclusio en 2022, comprenant 12 logements. L'ensemble est loué à l' AIS Mouscron-Logement jusqu'en 2034.



W016 Sapin Vert

Rue du Sapin Vert 40
Rue du Dragon 100
7700 Mouscron

**LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT**

Un immeuble, construit en 1998 et acquis par Inclusio en 2022, comprenant 21 logements. L'ensemble est loué à l'AIS Mouscron-Logement jusqu'en 2037.



W018 Lalieux

Rue Louis Lalieux 20 et Rue Couture Mathy 7
1470 Genappe

**INFRASTRUCTURE SOCIALE
CENTRE D'ACCUEIL ET D'HÉBERGEMENT POUR
DEMANDEURS DE PROTECTION INTERNATIONALE**

Le centre d'accueil pour demandeurs de protection internationale de Genappe est loué à la Croix-Rouge de Belgique jusqu'en 2027. Il accueille 241 demandeurs de protection internationale.



W019 Vigneron (Ransart)

Rue du Vigneron 57-59
6043 Ransart

**INFRASTRUCTURE SOCIALE
CENTRE D'ACCUEIL ET D'HÉBERGEMENT POUR
DEMANDEURS DE PROTECTION INTERNATIONALE**

Le centre d'accueil pour demandeurs de protection internationale de Ransart est loué à Fedasil jusqu'en 2029. Il est exploité par Caritas International et permet d'accueillir 234 demandeurs de protection internationale.



W020 Marvis

Rue de Marvis 57-73
7500 Tournai

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Ensemble classé, de style Louis XIV, comprenant 13 logements. Les travaux de rénovation profonde ont démarré en 2021 et ont réceptionnés en 2024. Les logements sont loués à des particuliers en direct, à des loyers inférieurs à ceux pratiqués sur le marché.



W021 Omalius

Rue d'Omalius 67A-67B
5590 Ciney

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un ancien immeuble de Proximus reconverti en 2022-2023 en 27 logements, donnés en gestion à l' AIS Un Toit pour Tous jusqu'en 2041.



W023 Berotte

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

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Une ancienne maison de repos reconvertie en 2024-2025 en 33 logements, donnés en gestion à l' AIS du Pays de Huy jusqu'en 2040.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT



B028 Pavillon 1-3

Rue du Pavillon 1-3
1030 Schaerbeek

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Un ancien immeuble de bureaux situé à deux pas de la Gare du Nord, à reconvertir en 33 logements à loyer abordable. La demande de permis d'urbanisme a été déposée en juillet 2024, le permis a été octroyé en octobre 2025, les travaux ont démarré en novembre 2025 et devraient être terminés au premier trimestre 2027. L'ensemble sera donné en gestion à l'AIS de Schaerbeek durant 27 ans.



B034 Vander Bruggen

Avenue Raymond Vander Bruggen 63
1070 Anderlecht

LOGEMENT À LOYER ABORDABLE
IMMEUBLE DE RAPPORT

Inclusio a acquis fin 2022 un ancien site industriel (entreprises Buisset), situé près de la station de métro Aumale à Anderlecht.

Le permis d'urbanisme pour la construction de 23 logements, d'une unité d'équipement collectif, et de 2 commerces, a été octroyé en décembre 2023. Les travaux ont démarré en juin 2024 et ont été réceptionnés en janvier 2026. Les locataires ont emménagé en février 2026.

Les logements sont donnés en gestion à l'AIS SoHab, l'équipement collectif du rez-de-chaussée à une ASBL du quartier (SAFA) et le commerce à une crèche.



V040 Thomashuis Beerse

Bisschopslaan 18

2340 Beerse

LOGEMENT POUR PERSONNES PORTEUSES DE HANDICAP

Inclusio a acquis en juillet 2025 une villa dans le but de la reconvertir en une Thomashuis.

Le permis d'urbanisme a été octroyé en septembre 2025, les travaux démarreront en 2026 et la 4ème Thomashuis de Belgique sera mise en exploitation en 2027.



W017 Bonnemaïson 16-22

Rue Bonnemaïson 16-22

7500 Tournai

**LOGEMENT A LOYER ABORDABLE
IMMEUBLES À RÉNOVER ET IMMEUBLE NEUF À
CONSTRUIRE**

Deux immeubles existants comportant 46 logements, vendus par le CPAS de Tournai fin 2022. Le projet consiste à rénover ces immeubles (en modifiant la programmation) et à construire un immeuble neuf à côté. Le permis d'urbanisme a été octroyé en février 2024, pour un total de 73 logements. Les travaux ont démarré en septembre 2024 et devraient être terminés début 2027. Les logements seront loués à des particuliers en direct, à des loyers inférieurs à ceux pratiqués sur le marché. 15 appartements sont réservés à des locataires qui seront désignés par le CPAS de Tournai. Un local sera loué à l'ONE (Office de la Naissance et de l'Enfance).



W022 IMC

Chaussée de Saint-Amand 80

7500 Tournai

INFRASTRUCTURE SOCIALE

Un immeuble hospitalier qui restera en exploitation jusque fin 2026. Inclusio a signé une convention pour acquérir cet immeuble dès sa libération par l'exploitant actuel (Centre Hospitalier de Wallonie Picarde). L'objectif est de le reconvertir en unité d'infrastructure sociale.

RAPPORT DES EXPERTS



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

Inclusio SA.
Monsieur Lionel Van Rillaer (CEO)
Avenue Herrmann-Debroux 40
B-1160 Bruxelles

Le 23 janvier 2026

Cher Monsieur,

Concerne : Valorisation du portefeuille immobilier de la SA INCLUSIO

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous faire parvenir notre opinion sur la « Fair Value » du patrimoine immobilier de la SIR (Société Immobilière Réglementée) INCLUSIO à la date du 31 décembre 2025.

Nous avons effectué nos évaluations conformément aux spécifications et notes informatives en vigueur pour l'évaluation de biens édités par l'IVS (International Valuation Standards) et le RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Suivant le type d'actifs immobiliers à expertiser, nous sélectionnons les méthodes les plus appropriées pour déterminer la valeur d'investissement; ces méthodes sont entre autres, la capitalisation des loyers, la méthode du « Discounted Cash Flow » et la méthode du prix unitaire.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par INCLUSIO en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Ces éléments sont entre autres, les certificats PEB, le niveau énergétique obtenu par rapport au marché concerné et la localisation, les aspects environnementaux (risque d'inondation, de pollution,...) et ESG repris dans les RIC Valuation Guidance Note. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière, une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus d'INCLUSIO qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

La Valeur d'Investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de ventes entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de mutation.

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation payé par l'acquéreur, qui représente la quasi-totalité des frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation du bien et n'est connue que lorsque la vente a été conclue. Sur base de l'étude des experts immobiliers indépendants datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016 et plus récemment le 9 juillet 2025, la BE-REIT Association confirme que le taux moyen des coûts de transaction est estimé à 2,5 %.

Pour les immeubles ayant une Valeur d'Investissement supérieure à € 2,5 millions (frais exclus), la Juste Valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IFRS 13, peut être obtenue par déduction d'un montant de droit équivalent à 2,5 % de la valeur d'investissement. Ce taux de 2,5 % sera revu tous les 5 ans ou pour autant que le contexte fiscal aurait changé considérablement.

Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à € 2,5 millions, les droits à déduire sont de 12 % en région flamande et de 12,50 % à Bruxelles et en région Wallonne.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la « Fair Value » au sens du référentiel IAS/IFRS du patrimoine immobilier d'INCLUSIO au 31 décembre 2025 s'élève à € 395,36 millions.

Cette valeur peut se décomposer comme suit :

- Fair Value de la partie en exploitation : € 374,41 millions
- Fair Value de la partie en développement : € 20,94 millions

Tout en restant à votre entière disposition, nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Fabian DAUBECHIES* MRICS
*srl/bva



Rapport financier

Locataire • Middelweg (Haren)

RÉSUMÉ DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

BILAN CONSOLIDÉ

| (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|--------------------|--------------------|
| I Actifs non courants | 400.152.991 | 387.393.296 |
| I C. Immeubles de placement | 388.569.245 | 375.098.854 |
| I D. Autres immobilisations corporelles | 168.984 | 279.521 |
| I E. Actifs financiers non courants | 2.004.421 | 2.666.450 |
| I F. Créances de location-financement | 8.295.610 | 8.295.610 |
| I I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises | 1.114.731 | 1.052.861 |
| II Actifs courants | 7.536.224 | 785.666 |
| II A. Actifs détenus en vue de la vente | 6.786.556 | |
| II D. Créances commerciales | 47.569 | 56.818 |
| II E. Créances fiscales et autres actifs courants | 245.597 | 204.165 |
| II F. Trésorerie et équivalents de trésorerie | 270.259 | 259.725 |
| II G. Comptes de régularisation | 186.243 | 264.957 |
| TOTAL ACTIF | 407.689.214 | 388.178.963 |
| CAPITAUX PROPRES | 239.236.464 | 227.110.555 |
| A. Capital | 145.743.908 | 142.916.788 |
| B. Primes d'émission | 8.750.150 | 8.750.150 |
| C. Réserves | 69.322.777 | 55.981.075 |
| D. Résultat net de l'exercice | 15.419.629 | 19.462.542 |
| PASSIF | 168.452.750 | 161.068.408 |
| I Passifs non courants | 143.348.144 | 144.174.270 |
| I B. Dettes financières non courantes | 142.500.000 | 142.550.000 |
| I C. Autres passifs financiers non courants | 848.144 | 1.624.270 |
| II Passifs courants | 25.104.606 | 16.894.138 |
| II B. Dettes financières courantes | 20.480.153 | 12.854.315 |
| II D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | 4.445.946 | 3.906.491 |
| II F. Comptes de régularisation | 178.506 | 133.333 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF | 407.689.214 | 388.178.963 |

COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est passée de 375 M€ fin 2024 à 389 M€ fin 2025 nonobstant les actifs détenus en vue de la vente représentant 6,8 M€, soit une augmentation de 3,6 %. Elle se compose d'immeubles en exploitation à concurrence de 367,6 M€ et de projets en cours

de développement à concurrence de 20,9 M€. Cette augmentation s'explique par les nouveaux investissements réalisés, la mise en exploitation d'un projet de développement en cours d'exercice, et la croissance de la juste valeur expertisée et commentée ci-dessous.

Actifs financiers non courants

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

Créances de location-financement

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

Participation dans des entreprises associées et des coentreprises

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

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

Capitaux propres

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

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

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

Passifs

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

Les passifs courants se composent de dettes financières courantes liées à deux crédits venant à échéance fin 2026 pour un total de 20 M€, de garanties locatives pour 143 k€ et de diverses dettes financières à concurrence de 337 k€.

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

L'endettement selon l'AR-SIR s'élève à 167,6 M€ représentant un taux d'endettement de 41,26 % (41,36 % fin 2024) au niveau statutaire.

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

Crédits bancaires

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

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

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

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

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

COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Résultat locatif net

Le résultat locatif net a progressé de 15,4 M€ en 2024 à 16,8 M€ en 2025, soit une progression de 9,7 %. Cette augmentation est la conséquence de la mise en exploitation de plusieurs projets de développement et de l'indexation des loyers. Et ce nonobstant les ventes opérées.

L'évolution des loyers « Like for like » entre les exercices 2024 et 2025 est de +3,27 % (+4,2 % entre les exercices 2023 et 2024).

Résultat immobilier

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

Charges immobilières et résultat d'exploitation des immeubles

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

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

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

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

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

Frais généraux

Malgré l'augmentation de la taille du portefeuille en exploitation, les frais généraux progressent à peine de 9,4 % pour s'établir à 2,6 M€.

Ces frais généraux peuvent être subdivisés en 4 postes distincts :

- les frais liés aux salariés et à la direction effective pour 1,5 M€ (1,3 M€ en 2025) ;
- les coûts liés à la location des bureaux et aux équipements informatiques pour 271 k€ (216 k€ en 2024) ;
- les frais liés aux prestations externes (expert immobilier, commissaire, consultants,...) pour 211 k€ (242 k€ en 2024) ;
- les frais corporate comme la rémunération des administrateurs, les frais de communication, les frais liés à la cotation et au régime SIR (taxe d'abonnement, FSMA, Euronext, Euroclear, Liquidity Provider, ...) pour 688 k€ (648 k€ en 2024).

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

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

Résultat sur vente d'immeubles de placement

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

Variation de la juste valeur

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

L'expert immobilier détermine la juste valeur des actifs immobiliers individuellement si ces actifs sont vendables à la pièce (c'est le cas par exemple des immeubles à appartements dont les appartements peuvent être vendus à la découpe). Dans les autres

cas, la juste valeur est déterminée sur l'immeuble en bloc (c'est le cas par exemple pour les centres d'accueil pour demandeurs de protection internationale).

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

Résultat financier

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

Ce résultat financier est composé d'une variation positive de juste valeur des instruments financiers (montant purement latent) de 88 k€, d'intérêts payés sur les crédits bancaires et instruments de couverture de taux d'intérêt à concurrence de -3,9 M€, de frais payés aux banques (principalement dans le cadre de nouvelles lignes de crédit) pour -96 k€ et enfin de revenus financiers majoritairement liés au leasing immobilier du site de l'École Active pour +202 k€.

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

Impôts

Les impôts sont constitués principalement de l'impôt des sociétés que doit supporter Inclusio sur ses dépenses non admises et également de l'impôt des sociétés lié à l'exploitation des filiales d'Inclusio. Il représente -115 k€, tandis que la variation de l'Exit Tax sur les fusions représente +28 k€.

Résultat Net

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

Résultat distribuable

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

Dividende

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



AFFECTATION DU RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Le résultat net de l'exercice consolidé 2025 s'élève à 15.419.629 €.

Il est proposé à l'assemblée générale d'affecter ce résultat consolidé comme suit :

- dividende à payer à concurrence de 0,92 € par action soit un total de 7.019.863 € ;
- transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (Rubrique C.b.) pour 6.226.449 € ;
- transfert à la réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence (Rubrique C.c.) pour 61.870 € ;
- transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée pour 87.525 € ;
- le solde de 2.023.923 € est porté dans la rubrique résultat reporté des exercices antérieurs.

AFFECTATION DU RÉSULTAT STATUTAIRE

Le résultat net de l'exercice statutaire 2025 s'élève à 15.419.629 €.

Il est proposé à l'assemblée générale d'affecter ce résultat consolidé comme suit :

- dividende à payer à concurrence de 0,92 € par action soit un total de 7.019.863 € ;
- transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (Rubrique C.b.) pour 6.270.226 € ;
- transfert à la réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence (Rubrique C.c.) pour 12.350 € ;
- transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée pour 87.525 € ;
- le solde de 2.029.665 € est porté dans la rubrique résultat reporté des exercices antérieurs.

Exclusiv • Evere



ATTESTATION DU COMMISSAIRE

Le commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représenté par M. Ben Vandeweyer, réviseur agréé, a clôturé ses travaux d'audit plénier. Son rapport est intégralement repris dans le chapitre des États financiers.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RAPPORT DE GESTION

Principaux risques (hormis ceux liés aux instruments financiers)

Les facteurs de risque sont décrits dans la partie « Facteurs de risques » du présent rapport annuel.

Utilisation des instruments financiers

Inclusio a souscrit diverses lignes de crédit permettant de financer ses activités et ce auprès de diverses banques. Une partie de ces lignes de crédit a été négociée à taux flottants. Afin de couvrir le risque d'évolution des taux, Inclusio utilise des instruments financiers de couverture permettant d'échanger les taux flottants contre des taux fixes.

Recherche et développement

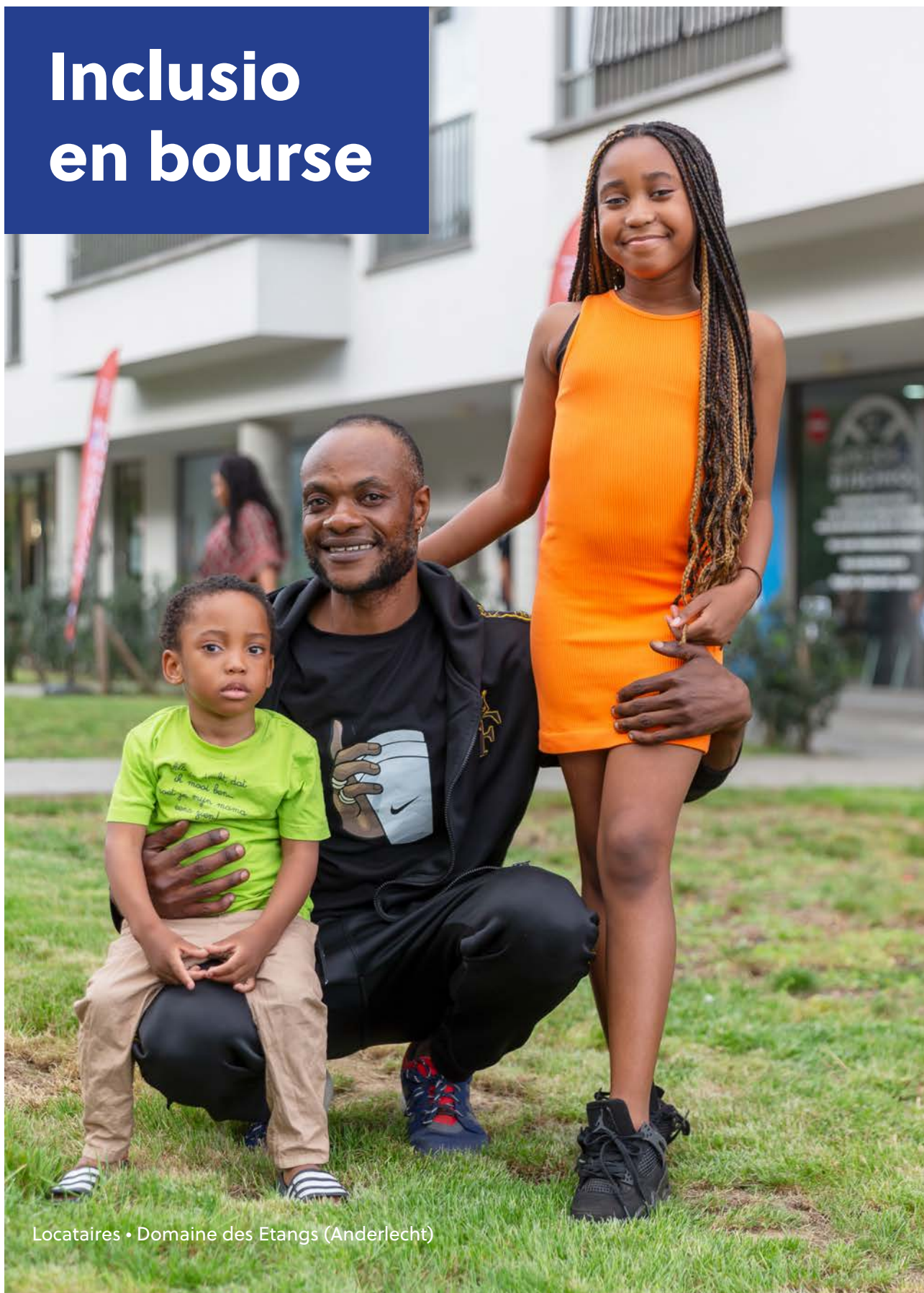
La société n'a aucune activité en matière de recherche et de développement.

Perspectives 2026

De par leur nature, les déclarations prospectives s'accompagnent de risques et d'incertitudes inhérents, tant généraux que spécifiques, et le risque existe que les prédictions, prévisions, projections et autres déclarations prospectives ne se réalisent pas. Ces risques, incertitudes et autres facteurs comprennent, entre autres, les éléments énumérés sous ce chapitre, ainsi que sous le chapitre « Facteurs de risque ». Les investisseurs doivent savoir qu'un certain nombre de facteurs importants pourraient avoir pour effet que les résultats actuels s'écartent substantiellement des plans, objectifs, attentes, estimations et intentions exprimés dans ces déclarations prospectives.

Cependant, sauf imprévu significatif, sur base du portefeuille actuel et de l'état d'avancement des chantiers en cours, les revenus locatifs devraient atteindre 17,3 M€ en 2026.

Inclusio en bourse



Locataires • Domaine des Etangs (Anderlecht)

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

Depuis le 10 décembre 2020, l'action Inclusio est cotée sur Euronext Brussels (ticker : INCLU, Code ISIN BE0974374069). Au 31 décembre 2025, Inclusio affiche une capitalisation boursière de 136.200.605 € (17,85 € par action x 7.630.286 actions).

Au cours de l'année 2025, l'action a évolué dans une fourchette de minimum 13,30 € (le 20 janvier 2025) à un maximum de 18,95 € (le 1er septembre 2025). Le volume d'actions négociées sur les douze mois de 2025 s'est élevé à 460.526 actions.

| | 2025 | 2024 | 2023 |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Cours de bourse (en €) | | | |
| Le plus élevé | 18,95 € | 15,80 € | 16,00 € |
| Le plus bas | 13,30 € | 12,15 € | 11,50 € |
| Au dernier jour de l'exercice | 17,85 € | 13,60 € | 13,10 € |
| Cours moyen de clôture | 16,46 € | 13,93 € | 13,92 € |
| Dividende (en €) | | | |
| Brut | 0,92 € | 0,82 € | 0,75 € |
| Net (1) | 0,644 € | 0,574 € | 0,525 € |
| Rendement du dividende brut (2) | 5,15 % | 6,03 % | 5,73 % |
| Volume (en nombre d'actions) | | | |
| Volume journalier moyen | 1.806 | 2.516 | 2.064 |
| Volume annuel | 460.526 | 642.967 | 402.500 |
| Nombre d'actions au 31 décembre | 7.630.286 | 7.428.347 | 7.428.347 |
| Capitalisation boursière au 31 décembre | 136,2 M€ | 101,0 M€ | 97,3 M€ |
| Free float (3) | 65,77 % | 64,21 % | 64,85 % |
| Vélocité (4) | 9,18 % | 13,48 % | 8,36 % |
| Pay out ratio (5) | 80,6 % | 80,6 % | 80,3 % |

(1) Tenant compte d'un précompte mobilier de 30 % applicable depuis le 1er janvier 2017.

(2) Rendement du dividende brut = Dividende brut de l'exercice / Cours de bourse au dernier jour de cotation de l'exercice.

(3) Free float = [(Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice) - (nombre total d'actions détenues par les parties qui ont déclaré leur participation par une notification de transparence)] / [Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice].

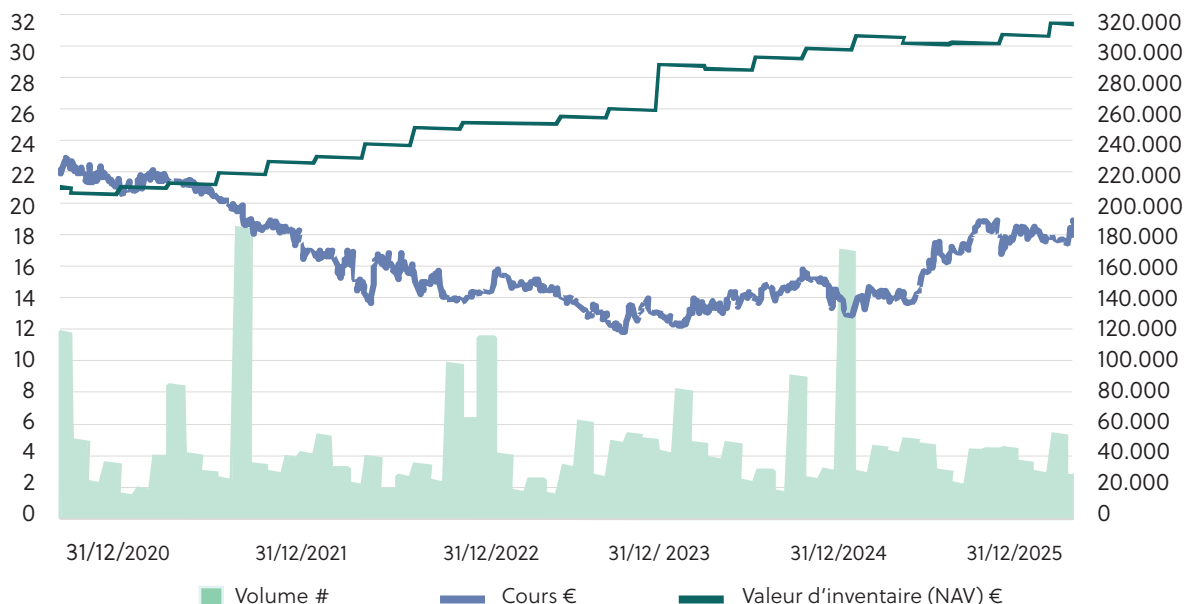
(4) Vélocité = Volume annuel / Nombre d'actions considéré comme Free float.

(5) Au niveau statutaire.



Évolution du cours de bourse depuis l'introduction en bourse

Évolution du cours de bourse, des volumes et de la valeur d'inventaire



Liquidity Provider

Inklusio a conclu avec Kepler Cheuvreux un contrat de liquidity provider qui a démarré le 1er décembre 2022.

L'objectif est d'assurer une augmentation des volumes d'actions traités par jour en bourse, surtout pour les investisseurs particuliers qui sont parfois confrontés à des écarts importants entre les prix « Vendeur » et « Acheteur » pour des actions Inklusio.

En parallèle, le management a participé régulièrement à des réunions avec des investisseurs institutionnels et des analystes qui suivent la valeur pour leur présenter les activités et résultats intermédiaires d'Inklusio.

Calendrier de l'actionnaire

| Événement | Date |
|---|------------|
| Publication du rapport annuel 2025 | 17/04/2026 |
| Publication des résultats au 31/03/2026 | 18/05/2026 |
| Assemblée générale | 20/05/2026 |
| Publication des résultats au 30/06/2026 | 27/08/2026 |
| Publication des résultats au 30/09/2026 | 26/11/2026 |
| Publication des résultats annuels 2026 | 25/02/2027 |

Dividende et rendement

La rentabilité d'un placement se mesure tant sur le rendement immédiat qui découle de la mise en paiement du dividende que sur l'évolution du cours de l'action sur la période considérée.

L'actionnaire qui aurait participé à l'opération d'introduction en bourse, en décembre 2020, en

achetant une action au prix de 21,40 € a enregistré une moins-value latente de 16,6 % puisque le cours de clôture au 31 décembre 2025 s'élevait à 17,85 €.

La valeur intrinsèque par action a augmenté de 30,61 € au 31 décembre 2024 à 31,43 € au 31 décembre 2025.

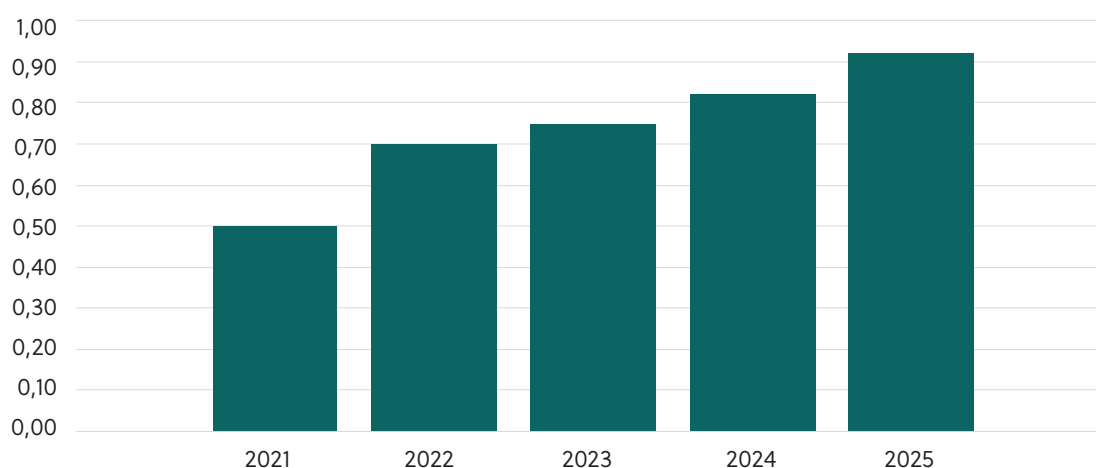
| En € | Valeur nette par action | Cours de bourse | Prime/Décote |
|-------------------|-------------------------|-----------------|--------------|
| 31/12/2025 | 31,43 | 17,85 | -43 % |
| 31/12/2024 | 30,61 | 13,60 | -55 % |
| 31/12/2023 | 28,73 | 13,10 | -54 % |
| 31/12/2022 | 25,04 | 13,75 | -45 % |
| 31/12/2021 | 22,59 | 18,50 | -18 % |
| 31/12/2020 | 20,59 | 22,70 | 10 % |
| IPO 2020 | 21,40 | | |

| En € | Dividende brut par action de l'exercice | Valeur nette d'inventaire dividende exclus | Rendement total de l'action en € (1) | Rendement total de l'action en % (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 % |

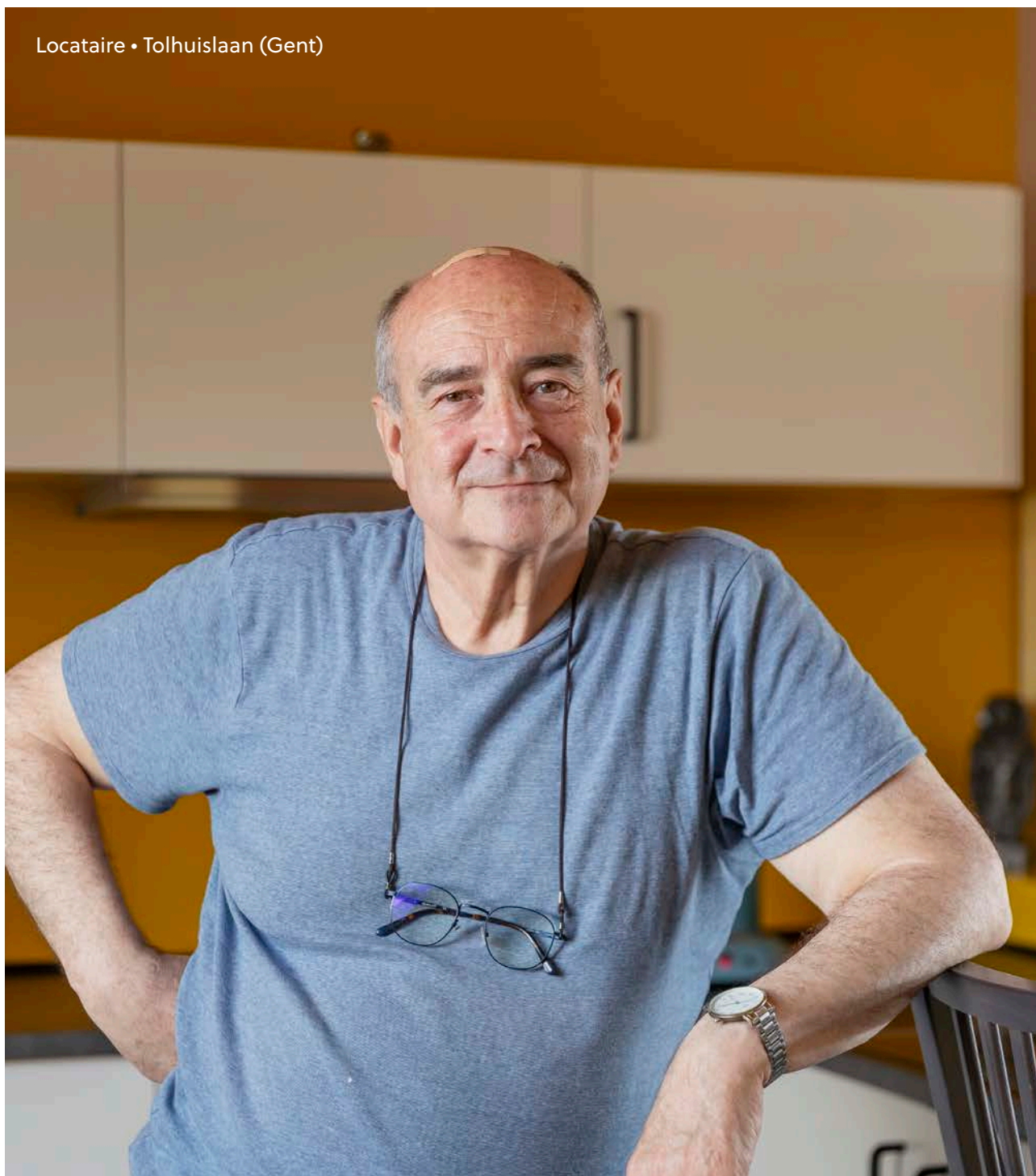
(1) Rendement total de l'action en € = Dividende brut de l'exercice + augmentation de la valeur par action corrigée du dividende.

(2) Rendement total de l'action en % = Rendement total de l'action en € / valeur nette par action en début d'exercice ou le prix de l'IPO pour l'exercice 2021.

Evolution du dividende



Locataire • Tolhuislaan (Gent)



Déclaration de gouvernance d'entreprise

CODE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Code de gouvernance d'entreprise de référence

Inclusio a adopté le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (le « Code 2020 ») comme code de référence, en tenant compte des spécificités de la législation SIR.

Le Code 2020 est disponible sur le site internet de la Commission Corporate Governance : www.corporategovernancecommittee.be.

Le Code 2020 suit le principe « comply or explain » (appliquer ou expliquer), ce qui signifie que toute dérogation aux recommandations doit être justifiée par la Société.

Charte de gouvernance

Inclusio a adopté une charte de gouvernance d'entreprise (la « Charte »). Cette charte est disponible sur le site internet d'Inclusio (www.inclusio.be).

La Charte décrit les aspects de la gouvernance d'entreprise d'Inclusio, y compris sa structure de gouvernance, les mandats du Conseil d'administration et ses Comités, ainsi que d'autres sujets importants. La Charte doit être lue conjointement avec les statuts.

Dérogations

Inclusio applique les principes de bonne gouvernance contenus dans le Code 2020 à l'exception de ce qui suit :

- l'article 7.6 du Code 2020 stipule que « Un administrateur non-exécutif reçoit une partie de sa rémunération sous la forme d'actions de la société. Ces actions sont conservées au moins un an après que l'administrateur non exécutif a quitté le conseil et au moins trois ans après leur attribution ». Inclusio a décidé de déroger à cette règle : les administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas une partie de leur rémunération en actions. Cette dérogation est justifiée par la taille réduite d'Inclusio, la rémunération réduite des

administrateurs non exécutifs, la complexité de la mise en place de l'achat d'actions propres, et le fait que certains administrateurs non exécutifs rétrocèdent leur rémunération à leur employeur.

SYSTÈMES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Principes généraux

Conformément à l'article 17 de la Loi SIR, chaque SIR doit disposer, d'une part, d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique lui permettant d'exercer ses activités et, d'autre part, un système de contrôle interne approprié, dont le fonctionnement doit être évalué au moins une fois par an. Conformément à l'article 5 de l'AR SIR, ce système de contrôle doit assurer avec une certitude raisonnable :

- une conduite des affaires ordonnée et prudente, encadrée d'objectifs bien définis ;
- une utilisation économique et efficace des moyens engagés ;
- une connaissance et une maîtrise adéquate des risques en vue de protéger le patrimoine ;
- l'intégrité et la fiabilité de l'information financière et de celle relative à la gestion ;
- le respect des lois et règlements ainsi que des politiques générales, plans et procédures internes.

Les dirigeants effectifs sont chargés d'organiser un système de contrôle et de gestion des risques et notamment d'assurer (i) un processus d'information financière approprié, (ii) un fonctionnement opérationnel approprié et (iii) l'élaboration de mesures et/ou développer des procédures concernant la conformité et l'intégrité de l'entreprise. La direction effective doit en rendre compte au moins une fois par an au Conseil d'administration afin de contrôler le respect de ces exigences, les mesures de protection et les mesures appropriées prises.

Ce rapport est également soumis à la FSMA et au commissaire dans le cadre de ses travaux de contrôle.

Externalisations

Inclusio est assistée dans l'exercice de ses activités par différents intervenants extérieurs, qui sont les suivants au 31 décembre 2025 :

| Prestataires externes | Service presté | Coordination interne |
|---|--|---|
| IP Belgium | Evaluation du portefeuille immobilier | CEO / CFO / CIO |
| BDO | Auditeur interne | CEO / CFO / CIO / Compliance Officer / Sustainability Manager |
| Belfius Banque | Paying Agent et dividende optionnel | CFO |
| Kepler Cheuvreux | Liquidity Provider | CFO |
| Nibelle & Partners Simont Braun KPMG Law VJN&A | Assistance juridique et fiscale | CEO / CFO / CIO |
| Orbid | IT | CFO |
| EASI | Software Adfinity, Adfinity Analytics (comptabilité, gestion immobilière, reporting) | CFO |
| Agences Immobilières Sociales Woonmaatschappijen | Gestion locative des logements à loyer abordable | CEO / Head of Property Management / Property Managers |
| Syndics | Gestion des parties communes d'immeubles en copropriété | Head of Property Management / Property Managers |
| Backstage | Communication externe | CEO / CFO |

Audit interne

L'audit interne est une fonction interne, indépendante et permanente d'Inclusio, conçue pour examiner et évaluer toutes les activités d'Inclusio dans le but d'améliorer l'efficacité opérationnelle, la gestion des risques et les systèmes de contrôle interne.

Le règlement de l'audit interne est décrit dans le chapitre 9 de la Charte.

Inclusio a fait le choix d'engager un auditeur interne indépendant. Les responsabilités et la réalisation des audits internes ont été confiées à la société BDO (ci-après « l'Auditeur interne »), représentée par Monsieur David LANNON.

L'Auditeur interne rapporte directement à Madame Adeline SIMONT, Présidente du Comité d'Audit et de Gestion des Risques (CAGR).

L'audit interne se déroule sous deux angles :

- le plan d'audit récurrent qui vise à revoir les opérations réalisées annuellement par le Compliance Officer, le Risk Officer et la direction effective ;
- le plan d'audit spécifique qui est approuvé par le CAGR et se déroule sur 3 exercices. Le prochain plan couvre les exercices 2026-2027-2028.

Environnement de contrôle

Conformément à l'article 17, §2 de la loi SIR, Inclusio dispose d'un système de contrôle interne qui offre un degré raisonnable de certitude quant à la fiabilité du processus d'information financière, de sorte que notamment les comptes et rapports annuels/semestriels sont conformes à la réglementation comptable en vigueur.

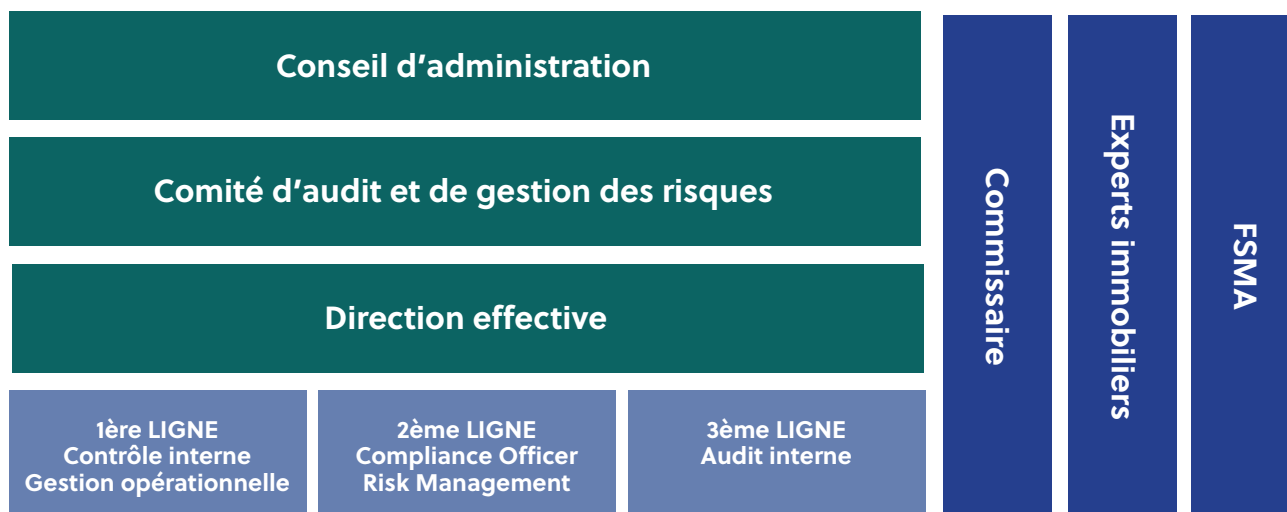
Le système de gestion des risques permet à Inclusio d'identifier les processus les plus importants et les risques associés, en fonction des objectifs stratégiques et opérationnels. Ces risques peuvent être de nature stratégique, opérationnelle, financière ou juridique.

Pour cela, il est fait référence au chapitre « Risques » du rapport de gestion.

La structure d'Inclusio respecte le principe des « 3 lignes de défense », selon lequel l'organisation

de la gestion des risques et du contrôle interne relève de la compétence de la direction effective. L'Auditeur interne doit superviser l'organisation des activités et tester la qualité existante du contrôle interne. Le CAGR et le Conseil d'administration ont des pouvoirs de surveillance et doivent s'assurer que le système de gestion des risques et de contrôle interne mis en place est adéquat et adapté aux besoins de l'entreprise, compte tenu de sa taille et de l'environnement dans lequel elle opère.

Les membres de la direction effective sont assistés dans l'exercice de leurs fonctions par l'équipe opérationnelle d'Inclusio. Inclusio elle-même est organisée en différents départements. Chaque membre de l'équipe a une description de fonction claire et sait à qui il doit rendre compte.



Contrôles de deuxième ligne mis en place par la fonction de compliance

Fonction de Compliance Officer

La fonction de Compliance Officer a été exercée par Monsieur Jean-Luc COLSON. Il s'agit d'une fonction indépendante au sein de l'organisation, visant à enquêter et à promouvoir le respect par l'entreprise

des lois, règlements et règles de conduite applicables à l'entreprise et en particulier les règles liées à l'intégrité des activités de l'entreprise, y compris le respect des règles en matière d'abus de marché.

Un rapport de conformité a été présenté au Conseil d'administration le 19 février 2026. Un certain nombre d'événements survenus au cours de l'exercice 2025 ont fait l'objet d'une analyse/communication plus approfondie. Les conclusions du rapport sont présentées ci-dessous :

- la composition du Conseil d'administration est décrite en détail. Deux mandats viennent à échéance à l'assemblée générale ordinaire du 20 mai 2026 ;
- les périodes fermées pour 2025 ont été communiquées aux membres du Conseil d'administration et de la direction effective ;
- trois conflits d'intérêts ont été signalés par des administrateurs ;
- au cours de l'exercice 2025, aucun membre du Conseil d'administration ou des Comités, de la direction effective ou du personnel n'a signalé l'achat ou la vente d'actions Inclusio ;
- aucun cas de corruption et/ou de fraude n'a été signalé au cours de l'exercice 2025 ;
- aucune plainte interne ou externe n'a été communiquée en 2025.

Gestion des conflits d'intérêts

Le lecteur est renvoyé au chapitre « Conflits d'intérêts » de la Déclaration de gouvernance d'entreprise.

Règles préventives des abus de marché

Le lecteur est renvoyé au chapitre 3 de la Charte.

Inclusio dispose d'un Dealing Code reprenant les règles visant à prévenir d'éventuels abus de marché dans le cadre de transactions en bourse (achat ou vente d'actions) réalisées par des administrateurs, dirigeants effectifs ou membres de l'équipe opérationnelle, ou toute personne qui leur est étroitement liée.

Avant d'effectuer une telle transaction, une approbation doit être demandée au Compliance Officer, qui contrôle le respect des règles.

Le code concerne, entre autres, la divulgation d'informations concernant de telles transactions et prévoit, entre autres :

- l'interdiction d'effectuer des transactions sur les instruments financiers de la société pendant des

périodes déterminées avant la publication des résultats financiers (« périodes fermées ») ;

- la nomination d'un Compliance Officer qui contrôle le respect du code de négociation par les administrateurs et autres personnes désignées ;
- la notification préalable de chaque opération sur instruments financiers de la société de ces personnes au Compliance Officer et ;
- la notification de chaque opération par les administrateurs et membres de la direction effective à la FSMA dans les 3 jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée.

Aucune transaction n'a été déclarée durant l'exercice 2025.

Contrôles de deuxième ligne mis en place par la fonction de gestion des risques

Inclusio dresse une matrice des risques auxquels elle est exposée. Cette matrice est mise à jour périodiquement. La liste des risques qui y est contenue n'est pas exhaustive et est basée uniquement sur les informations connues au moment de son établissement. Des risques non identifiés peuvent exister.

Inclusio évalue régulièrement son exposition à ces risques dans le cadre de ses décisions de direction générale, d'investissement et de désinvestissement et de ses sources de financement, et les actions à entreprendre pour limiter la survenance des risques et/ou limiter leur impact.

Au cours de l'exercice écoulé, la fonction de gestion des risques a été exercée par Monsieur Jean-Luc COLSON. À ce titre, il est chargé de surveiller les risques identifiés et d'en estimer les conséquences pour l'entreprise, ainsi que de déterminer les mesures de contrôle appropriées.

Contrôles du processus de reporting financier

Inclusio établit son reporting financier conformément aux règles IFRS applicables et aux dispositions pertinentes de la Loi SIR. Inclusio publie des informations financières limitées et non auditées au 31 mars et 30 septembre, elle établit également

un rapport semestriel au 30 juin en conformité avec les règles IAS34 et qui fait l'objet d'une revue limitée par le Commissaire. Enfin, au 31 décembre, Inclusio publie un rapport financier annuel complet et audité par le Commissaire.

Inclusio établit ses comptes statutaires et consolidés trimestriellement à l'aide du logiciel comptable Adfinity (société EASI), sous la responsabilité du CFO.

Ce logiciel permet à la fois la gestion des comptes financiers, la gestion immobilière (facturation des loyers, indexations des loyers, suivi des encaissements des loyers,...) et le reporting financier/analytique.

Le CFO vérifie la validité des chiffres sur la base de listes de contrôle. Ces contrôles sont effectués en concertation avec le Commissaire afin de s'assurer de l'exactitude et de l'exhaustivité des chiffres fournis. Une analyse est également opérée en comparant les résultats avec les données historiques et les données budgétées. Parallèlement, une réconciliation des données immobilières provenant du Head of Property Management est opérée concernant la facturation des loyers par immeuble.

Chaque trimestre, le CFO présente les résultats, la réconciliation et les écarts aux autres membres de la direction effective avant de les soumettre en détail au CAGR et au Conseil d'administration.

Le CAGR est chargé du suivi du reporting financier et du contrôle légal des comptes annuels statutaires et consolidés, y compris le suivi des questions et recommandations formulées par le Commissaire.

En outre, il appartient au CAGR d'apprécier l'indépendance du Commissaire (plus particulièrement en ce qui concerne la fourniture de services annexes).

Le Conseil d'administration est à son tour chargé de superviser l'exécution des missions confiées au CAGR.

Le Commissaire vérifie la véracité et la manière dont les états financiers sont établis. Il effectue plusieurs fois par an une revue des comptes publiés par Inclusio :

- une revue limitée des comptes consolidés semestriels ;

- une revue complète des comptes annuels consolidés et statutaires ainsi qu'une vérification des données publiées dans le rapport annuel ;
- un audit des procédures.

Les conclusions du Commissaire ainsi que les risques identifiés sont présentés au CAGR. Le Commissaire, dans le cadre de sa revue des comptes semestriels et de son audit des comptes annuels, formule des recommandations concernant le contrôle interne et l'établissement des états financiers.

Pour l'élaboration de l'information financière annuelle, un planning est mis en place annuellement avec le Commissaire afin de prendre en compte toutes les tâches qui doivent être réalisées sur l'année concernée.

Notons que le Commissaire est également nommé au sein des filiales contrôlées par Inclusio.

Le risque le plus important dans le reporting financier est lié à la structure restreinte de l'équipe de gestion. En effet, le département financier d'Inclusio ne dispose que d'un comptable, chargé des opérations quotidiennes, et du CFO, chargé entre autres des clôtures trimestrielles et du reporting financier.

L'absence ou le défaut d'un membre du département financier engendrerait potentiellement pour Inclusio un retard dans la production des informations financières.

De plus, il est actuellement impossible de mettre en place un double regard entre l'établissement des comptes et le contrôle de ceux-ci car ces fonctions sont réalisées par une même personne, le CFO. Des listes de contrôle ont été mises en place afin d'assurer le contrôle des comptes et permettre un transfert éventuel à un tiers en cas de défaillance du CFO.

Relevons enfin qu'Inclusio a la possibilité de s'adjoindre les services d'un spécialiste IFRS externe (Monsieur Fouad ELOUCH) afin de s'assurer que les opérations réalisées et que les rapports semestriels et annuels répondent bien aux exigences imposées par les normes IFRS.

ACTIONNARIAT

À la date de clôture de l'exercice 2025, sur base des déclarations de transparence reçues, la situation de l'actionnariat était la suivante :

| | |
|--|--|
| L'État belge - Société Fédérale de Participations et d'Investissement | 26,59% (=Total des 3 lignes ci-dessous) |
| <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% |
| Autres actionnaires | 65,78% |
| Total | 100,00% |

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMITÉS

La composition du Conseil d'administration garantit actuellement un triple niveau d'indépendance :

- 1) le Conseil d'administration est exclusivement composé d'administrateurs non exécutifs ;
- 2) en ligne avec l'article 13 de la Loi SIR, le Conseil d'administration compte au moins 3 administrateurs indépendants selon la définition de l'article 7:87 du CSA ;
- 3) la majorité des administrateurs n'est pas constituée de représentants des principaux actionnaires.

Conseil d'administration

Composition

Au 31 décembre 2025, le Conseil d'administration (le « Conseil d'administration ») est composé de 9 administrateurs non-exécutifs dont 5 femmes.

Le Conseil d'administration compte 3 administratrices indépendantes. Les administrateurs disposent d'expériences professionnelles et d'expertises variées permettant de s'assurer que, collectivement, le Conseil d'administration veille à ce qu'Inclusio réalise l'impact social et les résultats financiers formulés d'abord lors de sa constitution, ainsi qu'ensuite au moment de son introduction en bourse en décembre 2020.



La composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2025 est reprise dans le tableau ci-dessous :

| Nom | Fonction | Dernière nomination Échéance du mandat | Appartenance à un Comité du Conseil d'administration |
|--------------------------|---|---|--|
| Françoise ROELS | Présidente et administratrice indépendante, Administratrice non exécutive | AGO du 21/05/2025 AGO de mai 2029 | Comité d'audit et de gestion des risques Comité de nomination et de rémunération Comité d'investissement |
| Sophie LAMBRIGHS | Administratrice indépendante, Administratrice non exécutive | AGO du 17/05/2023 AGO de mai 2027 | |
| Marianne WAGNER | Administratrice indépendante, Administratrice non exécutive | AGO du 15/05/2024 AGO de mai 2028 | Comité de nomination et de rémunération |
| Adeline SIMONT | Administratrice non exécutive, représentante de Imofig, promoteur | AGO du 17/05/2023 AGO de mai 2026 | Comité d'audit et de gestion des risques |
| Bart DE ZUTTER | Administrateur non exécutif, représentant de Re-Vive, promoteur | AGO du 15/05/2024 AGO de mai 2028 | Comité de nomination et de rémunération Comité d'investissement |
| Christophe DEMAIN | Administrateur non exécutif, représentant de Belfius Insurance | AGO du 18/05/2022 AGO de mai 2026 | |
| Nicolas VINCENT | Administrateur non exécutif, représentant de KOIS, promoteur | AGO du 17/05/2023 AGO de mai 2027 | Comité d'investissement |
| Paul SCHOULS | Administrateur non exécutif, représentant de SFPIMRE | AGO du 15/05/2024 AGO de mai 2027 | Comité d'investissement |
| Véronique TAI | Administratrice non exécutive non indépendante | AGO du 15/05/2024 AGO de mai 2028 | Comité d'audit et de gestion des risques |

Inclusio respecte le critère de diversité des genres puisque 5 femmes et 4 hommes constituent le Conseil d'administration au 31 décembre 2025.

L'indicateur **EPRA Gov-Board** se réfère à la composition du Conseil d'administration.

| | |
|--|----------|
| Nombre d'administrateurs exécutifs | 0 |
| Nombre d'administrateurs non exécutifs | 9 |
| Nombre d'administrateurs indépendants | 3 |

Les compétences et l'engagement en matière d'ESG sont détaillés dans le chapitre Gouvernance du

rapport ESG. Le Conseil d'administration se réunit au moins quatre fois par an et autant de fois que nécessaire.

Pour l'exercice de sa fonction au sein d'Inclusio et pendant la durée de son mandat, chaque administrateur élit domicile au siège d'Inclusio : Avenue Herrmann-Debroux 40, 1160 Bruxelles.

Le Conseil d'administration est composé de manière à permettre à Inclusio de poursuivre ses activités en conformité avec son statut de SIRP, tel que plus amplement décrit à l'article 4 de la Loi SIR.

Le Conseil d'administration d'Inclusio compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 du CSA. Ces administrateurs indépendants remplissent les critères d'indépendance repris au Code 2020. Le Conseil d'administration d'Inclusio respecte, par ailleurs, également la condition selon laquelle au minimum un tiers de ses membres est de sexe différent de celui des autres membres, conformément au prescrit de l'article 7:86 du CSA.

La composition du Conseil d'administration est basée sur la complémentarité de compétences, de connaissances et d'expériences dans les domaines immobilier (gestion, développement), financier et social, ce qui lui permet d'assurer une gestion répondant aux conditions visées à l'article 3 des Statuts.

La taille du Conseil d'administration permet d'atteindre un équilibre adéquat entre d'une part les administrateurs indépendants (trois mandats), les représentants des Promoteurs (trois mandats) et les représentants des actionnaires (deux mandats).

Le Conseil d'administration a fait le choix de séparer les tâches de gestion exécutive de la Société – qui sont intégralement confiées à la direction effective - de celles du Conseil d'administration qui peut ainsi se concentrer sur son rôle d'impulsion stratégique et de contrôle de la direction effective. Ce choix est parfaitement conforme avec le Code 2020. Il n'y a dès lors pas d'administrateur exécutif.

En vue de pérenniser la finalité sociale d'Inclusio et la représentation des initiateurs du projet Inclusio au sein du Conseil d'administration d'Inclusio, les statuts d'Inclusio confèrent à chacun des trois Promoteurs le droit de présenter un candidat pour le Conseil d'administration d'Inclusio, et ce jusqu'à l'assemblée générale ordinaire d'Inclusio à tenir en 2032. Ce droit de présentation ne confère pas aux trois Promoteurs le contrôle de la Société. L'objectif social d'Inclusio est pérennisé dans la durée puisqu'il figure intégralement à l'article 3 des statuts d'Inclusio qui ont été approuvés par l'assemblée générale extraordinaire du 29 octobre 2020.

Tous les administrateurs sont des personnes physiques.

Afin de favoriser l'interaction entre le Conseil d'administration et la direction effective, les dirigeants effectifs participent régulièrement en qualité d'invités (sauf circonstances le justifiant, par exemple lorsque le Conseil d'administration traite un point qui les concerne) aux réunions du Conseil d'administration en fonction des thèmes abordés par celui-ci.

Il n'y a pas de répartition des tâches au sein du Conseil d'administration. La composition et les règles de fonctionnement du Conseil d'administration sont détaillées dans la Charte de Gouvernance d'Inclusio.

Le second indicateur EPRA en matière de gouvernance est le GOV-Select et se réfère au processus de nomination et de sélection des nouveaux administrateurs, ainsi qu'aux critères retenus pour mener cet exercice.

Chacun des trois Promoteurs d'Inclusio (Imofig, Kois et Re-Vive) dispose du droit de présenter un représentant au sein du conseil d'administration. Ce droit prendra fin lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2032, les mandats des administrateurs désignés conformément à ce droit ne pouvant excéder ce terme.

Afin de superviser la sélection de nouveaux administrateurs, Inclusio a mis en place un Comité de Nomination et de Rémunération (CNR). Ce Comité se compose de 3 membres avec une majorité d'administrateurs indépendants et est présidé par la présidente du Conseil d'administration.

Le CNR détermine l'expertise et les connaissances jugées essentielles pour s'assurer que le Conseil d'administration dispose collectivement des qualités permettant de comprendre les activités de la société et de veiller à la réalisation des objectifs qu'elle s'est assignée.

Ces caractéristiques comprennent entre autres :

- une large expérience du monde de l'immobilier et plus particulièrement du secteur de l'immobilier résidentiel dans lequel Inclusio est actif,
- une expérience de gestion acquise au sein d'un Comité de direction ou d'un Conseil d'administration d'une entreprise de taille significative,
- des compétences de leadership et la capacité de développer et/ou de challenger une vision stratégique pour la société,

- une expérience dans le milieu associatif puisque tous les projets immobiliers d'Inclusio ont une vocation sociale,
- une expérience financière pour la maîtrise des normes et procédures comptables et financières qui sont d'application pour les Sociétés Immobilières Réglementées Publiques (SIRP),
- une expertise dans la mesure de l'impact et des actions à mettre en œuvre pour une politique de durabilité au sein d'une société immobilière,
- une diversité au sens large des profils d'administrateurs au niveau notamment de l'âge et du sexe des différents administrateurs.

Le président du Conseil d'administration établit une grille de compétences afin de mettre en évidence pour les différents domaines d'expertise requis les compétences dont disposent les administrateurs actuels. En fonction de cette grille, d'éventuelles lacunes peuvent être identifiées et le choix des nouveaux candidats administrateurs veillera à apporter des améliorations nécessaires pour un meilleur fonctionnement du Conseil d'administration.

Expérience et autres mandats des administrateurs

La section ci-dessous décrit l'expérience et les mandats exercés par les administrateurs de la Société.



Françoise ROELS exerce ses fonctions d'administratrice depuis le 22 octobre 2024 à la suite de sa cooptation pour la poursuite du mandat de Monsieur André BOSMANS. Sa nomination a été approuvée par l'assemblée générale ordinaire tenue le 21 mai 2025. Son mandat viendra à échéance à l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2029.

Madame ROELS est diplômée en droit et en philosophie (Université de Gand), et en fiscalité. Sa carrière a débuté chez Loyens, et elle a ensuite

exercé des fonctions clés chez Euroclear/JP Morgan et au sein du Groupe Belgacom. Elle a rejoint le Comité Exécutif de Cofinimmo en 2004 en tant que Chief Corporate Affairs Officer & Secretary General, où elle a supervisé les départements Gouvernance, Juridique, Compliance & Risk, Fiscalité, Information Management, ESG et Ressources Humaines jusqu'en 2025.

Madame ROELS est présidente du Conseil d'administration de Bpost. Elle est également administratrice indépendante chez Beobank et chez Proximus Media House. Elle est en outre cofondatrice de Women on Board et administratrice de Guberna ainsi que de la Fondation Les Petits Riens.



Sophie LAMBRIGHS exerce ses fonctions d'administratrice depuis le 17 mai 2023. Son mandat viendra à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2027. Madame Sophie LAMBRIGHS est ingénieure civile des constructions et a une maîtrise de la Solvay Business School. Elle a plus de 30 ans d'expérience en construction et immobilier au sein de sociétés diverses telles que Ergon, Bgroup, Spie, AXA, Immobel et Home Invest Belgium. Elle est actuellement COO de la branche belge du promoteur immobilier Eaglestone. Elle est également présidente du Cercle Belge des Femmes de l'Immobilier (CBFI) et de La Maison Familiale – Service d'accueil à Braine-l'Alleud.



Marianne WAGNER est administratrice d'Inclusio depuis le 20 mai 2020.

Son mandat a été renouvelé pour une durée de quatre ans et arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2028.

Fondatrice et CEO de MpoWer You, elle dispose d'une expérience confirmée dans des fonctions à responsabilité, notamment au sein de Crédit Agricole Asset Management et de la Fondation Mimi Ullens. Aujourd'hui, consultante indépendante en philanthropie, formatrice et Executive Coach, elle accompagne dirigeants et organisations dans le renforcement de leur leadership, de leur responsabilité et de leur impact durable.



Bart DE ZUTTER exerce ses fonctions d'administrateur depuis le 29 octobre 2020. Son mandat viendra à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2028. Monsieur DE ZUTTER est titulaire d'un Master en Droit et d'un master complémentaire en droit de l'environnement, délivrés par l'Université de Gand, ainsi que d'un Executive Master in Real Estate Management (MRE) décerné par l'Université d'Anvers (AMS). Il a débuté sa carrière en qualité d'avocat pendant 5 ans, avant de rejoindre le groupe Decathlon Belgique en tant que Legal Counsel.

En 2015, il rejoint le groupe Revive où il est actuellement Chief Legal Officer et membre du Comité de direction ainsi que Compliance Officer et Legal Officer de Revive Fund Management.



Adeline SIMONT exerce ses fonctions d'administratrice depuis le 20 décembre 2018. Son deuxième mandat a débuté lors de l'assemblée générale du 17 mai 2023 et prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2026.

Madame SIMONT est ingénieure commerciale (Université Libre de Bruxelles - École de Commerce Solvay). Elle est Administratrice déléguée de Degroof Petercam Corporate Finance depuis avril 2004 et est administratrice de plusieurs sociétés immobilières créées ou gérées par la Banque Degroof Petercam : Atlantic Certificates, Picardie Invest, Belgian Land et plusieurs de ses filiales, Collines de Wavre, Stockel Résidence Certificates et Stockel Residence Investment. Elle est membre fondatrice et administratrice du Cercle Belge des Femmes de l'Immobilier (CBFI) et administratrice indépendante du groupe Martin's Hotels.



Christophe DEMAÏN exerce ses fonctions d'administrateur depuis le 20 mai 2015.

Son troisième mandat a débuté lors de l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2022 pour une durée de 4 ans, venant à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2026.

Monsieur DEMAÏN est licencié en sciences économiques appliquées de l'IAG. Il remplit diverses fonctions à responsabilité notamment en qualité de Chief Investment Officer chez Belfius Insurance. Monsieur DEMAÏN est administrateur délégué de Capline depuis décembre 2025.



Nicolas VINCENT exerce ses fonctions d'administrateur depuis le 17 mai 2023. Il a été nommé pour une durée de 4 ans, venant à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2027.

Monsieur VINCENT est licencié en sciences économiques appliquées de l'IAG et détient un master en immobilier de la Solvay Business School. Il a rempli diverses fonctions à responsabilité notamment au sein de GVA, Cushman & Wakefield et Home Invest Belgium. Il est cofondateur et administrateur de la société BuyerSide, société qui conseille les investisseurs privés dans leurs investissements immobiliers. Il est également actionnaire et fondateur de la société de gestion immobilière OwnerSide.



Paul SCHOOLS exerce ses fonctions d'administrateur depuis le 15 mai 2024. Il a été nommé pour une durée de 3 ans, venant à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2027.

Monsieur SCHOOLS est licencié en sciences politiques (ULB) et détient un master en finances (ICHEC) et un MBA (Quantic School of Business and Technology). Il a travaillé pendant près de 20 ans pour Credibe (ex-Office Central de Crédit Hypothécaire), et est actuellement délégué à la gestion journalière de la SFPIM Real Estate.



Véronique TAI exerce ses fonctions d'administratrice depuis le 17 mai 2023.

Elle a représenté la SFPIM Real Estate et a démissionné de sa fonction le 25 mars 2024. L'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2024 l'a nommée administratrice non indépendante. Son mandat viendra à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2028. Elle est titulaire d'un Master en droit, d'un Master en droit fiscal et d'un Master en droit européen. Madame TAI a été administratrice de Dexia Crédit Local jusqu'en mai 2024. Elle est membre du collège de direction du Service des Décisions Anticipées en matière fiscale auprès du SPF Finances et est chargée de cours en droit fiscal à l'ULB.

La durée moyenne du mandat des administrateurs actuellement en place est de 52 mois. Siégeant au Conseil d'administration depuis 127 mois (10,6 ans), Monsieur Christophe DEMAIN, représentant de Belfius Insurance, est l'administrateur avec l'ancienneté la plus longue.

Madame Françoise ROELS est l'administratrice la plus récemment entrée en fonction (octobre 2024).

Recherche de candidats administrateurs présentant le bon profil

Sur base des expertises dans lesquelles la société cherche à se renforcer, le CNR identifie des candidats qui disposent des compétences requises. Ceux-ci sont alors approchés et la Présidente du Conseil d'administration les rencontre afin de vérifier leur motivation. Le CNR sélectionne ensuite les candidats les plus adéquats et leur curriculum vitae est présenté au Conseil d'administration qui arrête alors la liste des candidats dont la nomination doit être préalablement validée par la FSMA et qui sera ensuite proposée à la prochaine assemblée générale.

Évaluation du Conseil d'administration

À intervalle régulier, et au moins une fois tous les trois ans, la Présidente du Conseil d'administration procède à une évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration. Cette évaluation a lieu sous la forme d'un questionnaire adressé à l'ensemble des administrateurs qui ont de la sorte la possibilité de faire part de leurs remarques individuelles.

Inclusio procédera en 2026 à l'évaluation de son Conseil d'administration par un consultant externe spécialisé en la matière.

Comités

Le Conseil d'administration a constitué trois Comités en son sein, conformément à l'article 7:98 du CSA :

- Comité d'Audit et de Gestion des Risques (CAGR) ;
- Comité de Nomination et de Rémunération (CNR) ;
- Comité d'Investissement (CI).

Les pouvoirs et le fonctionnement des Comités sont régis par le CSA ainsi que par la Charte.

La composition des différents Comités est exposée ci-dessous. Tous les membres des Comités sont administrateurs, à l'exception de M. Xavier MERTENS, membre du Comité d'Investissement.

Comité d'Audit et de Gestion des Risques (CAGR)

Le CAGR d'Inclusio est composé de 3 membres : Mme Adeline SIMONT (présidente du CAGR), Mme Françoise ROELS et Mme Véronique TAI. Le CAGR a pour mission d'aider le Conseil d'administration et la direction effective à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes statutaires et consolidés et à la qualité du contrôle interne et externe et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché.

Le CAGR se réunit au moins 4 fois par an lors de chaque clôture trimestrielle et fait ensuite son rapport au Conseil d'administration.

Les missions assumées par le CAGR sont notamment :

- le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et non financière ;
- le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne et de gestion des risques ;
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels statutaires et consolidés, ainsi que le suivi des questions et recommandations formulées par le Commissaire ;

- l'examen et le suivi de l'indépendance du Commissaire, en particulier pour ce qui concerne la fourniture de services complémentaires à Inclusio.

Le CAGR formule des avis et recommandations au Conseil d'administration et à la direction effective dans ces domaines.

Comité de Nomination et de Rémunération (CNR)

Le CNR est composé de 3 membres : M. Bart DE ZUTTER (président du CNR), Mme Françoise ROELS, et Mme Marianne WAGNER. La majorité des membres du CNR a la qualité d'administrateur indépendant au sens de l'article 7:87 § 1 du CSA et de l'article 3.5 du Code 2020.

Le CNR se réunit au moins 2 fois par an et chaque fois qu'il l'estime nécessaire pour l'exécution de sa mission.

Le CNR a pour mission d'assister le Conseil d'administration dans l'établissement de profils, de procédures de nomination et de renouvellement de mandats et de procédures d'évaluations périodiques s'agissant des membres du Conseil d'administration et de la direction effective.

En ce qui concerne les rémunérations, le CNR fait des propositions au Conseil d'administration sur la politique de rémunération des administrateurs et des dirigeants effectifs. Ceci implique également de faire des propositions sur la détermination et l'évaluation des objectifs de performance liés à la rémunération variable des dirigeants effectifs.

Comité d'Investissement (CI)

Le CI est composé de 5 membres : M. Françoise ROELS (présidente du CI), M. Paul SCHOULS, M. Nicolas VINCENT, M. Bart DE ZUTTER et M. Xavier MERTENS. Le CI est chargé de l'analyse, de la sélection et du suivi des dossiers d'investissement, de rénovation et de développement pour compte propre d'Inclusio. Il a un rôle purement consultatif.



M. Xavier MERTENS est le seul membre d'un Comité qui n'est pas administrateur.

Il est juriste de formation. Il a complété sa licence en droit à la KUL par un MBA à l'université de Lancaster et par un programme en management avancé à l'INSEAD. Il possède une vaste expérience du secteur immobilier acquise principalement chez AG Real Estate, où il a exercé la fonction de responsable du département « Retail & Housing » et chez Home Invest Belgium, la première SIR résidentielle belge. Il a rejoint Home Invest Belgium en 2002 en qualité de CEO, fonction qu'il a exercée jusqu'en 2014. Avant de rejoindre Inclusio il a été durant un an le CEO de XIOR Student Housing, qui est devenue depuis une SIR belge qui investit dans les logements étudiants. Il a exercé la fonction de CEO d'Inclusio de 2015 à 2020.

DIRECTION EFFECTIVE

Rôle

La direction effective d'Inclusio exécute la stratégie arrêtée par le Conseil d'administration et fait rapport au Conseil d'administration. Les dirigeants effectifs sont responsables de la gestion journalière d'Inclusio et de la mise en œuvre de la politique déterminée par le Conseil d'administration, sous la direction du CEO. Ils se tiennent mutuellement informés de l'exécution de leurs missions.

Les dirigeants effectifs d'Inclusio sont désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération. Ils sont nommés pour une durée indéterminée.

Composition

Les dirigeants effectifs d'Inclusio sont au nombre de trois en date du 31 décembre 2025 :

| Nom | Fonction |
|---------------------------|------------------------------------|
| Lionel VAN RILLAER | Chief Executive Officer (« CEO ») |
| Jean-Luc COLSON | Chief Financial Officer (« CFO ») |
| Benoît DESUTTER | Chief Investment Officer (« CIO ») |

Les membres de la direction effective sont des personnes physiques.

Expérience et autres mandats des dirigeants effectifs



Lionel VAN RILLAER (Chief Executive Officer)

M. VAN RILLAER est Ingénieur civil des constructions (UCL) et titulaire d'un Master of Science in Hydraulic Engineering (Newcastle upon Tyne). Il a débuté sa carrière à l'international dans le secteur du génie civil chez Besix (Inde), Dredging International (Nigeria), TPF-SEGES (Vietnam) et Jan De Nul (Ile Maurice, USA, Panama). Il a ensuite été Chief Operating Officer du département des partenariats public-privé du groupe CFE, avant de rejoindre Inclusio en 2016, où il a d'abord exercé la fonction de Chief Development Officer (de 2016 à 2020) et ensuite de Chief Operating Officer (de 2020 à juillet 2023). Il exerce la fonction de Chief Executive Officer depuis le 1er août 2023.

M. VAN RILLAER est administrateur dans différentes filiales et participations d'Inclusio. Il est également Président du Conseil d'administration de la société coopérative Allons en Vent.

Domaines de compétence/d'expérience principaux : génie civil, construction, immobilier, projets DBFM, Partenariats Public-Privé, gestion de portefeuille immobilier, gestion d'équipe.



Jean-Luc COLSON (Chief Financial Officer)

M. COLSON est gradué en comptabilité (HEMES SAINTE MARIE). Il a rempli diverses fonctions financières, notamment chez AXA Belgium, ING Real Estate et Home Invest Belgium. Il est administrateur dans différentes filiales et participations d'Inclusio.

Il a rejoint Inclusio en 2019.

Domaines de compétence/d'expérience principaux : direction financière d'une SIR, finances, comptabilité, reporting, contrôle, assurances.



Benoît DESUTTER (Chief Investment Officer)

M. DESUTTER est titulaire d'une licence en sciences commerciales de l'ICHEC Brussels Management School et de l'agrégation IPI. Il a débuté son parcours professionnel en 2008 en tant que consultant auprès du cabinet de conseils Deloitte. Il y a entamé sa carrière immobilière en rejoignant le département Real Estate en 2011. Il a ensuite occupé la fonction de Development Manager chez Cofinimmo, avant de rejoindre Inclusio en 2018, où il a d'abord exercé la fonction d'Acquisition Manager (de 2018 à 2024). Il exerce la fonction de Chief Investment Officer depuis le 1er avril 2024.



SECRETAIRE GENERALE

Le Conseil d'administration a nommé le 21 octobre 2025 Mme Eglantine EECKHOUT à la fonction de Secrétaire Générale d'Inclusio. Elle est titulaire d'un Master en Sciences Commerciales (ICHEC). Elle a débuté sa carrière en 2005 chez ING Belgium, où elle a exercé diverses fonctions de gestion de projets et d'analyse financière. Elle a ensuite été responsable Marketing & CSR chez BNP Paribas Cardif. Avant de rejoindre Inclusio en février 2024, elle a conseillé de nombreuses organisations sur leur stratégie ESG, notamment chez The Shift et KPMG.

ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

À la date de clôture du 31 décembre 2025, Inclusio disposait d'une équipe opérationnelle de 12 personnes (6 femmes et 6 hommes) :

- 1 assistante administrative ;
- 2 comptables (dont 1 comptable qui prendra sa pension en 2026) ;
- 1 acquisition manager ;
- 1 sustainability manager et secrétaire générale ;
- 3 project managers ;
- 4 property managers.

POLITIQUE DE DIVERSITÉ

La diversité sous toutes ses facettes (culturelle, genre, âge, langue, expérience professionnelle, etc.), l'égalité des chances et le respect des droits humains est partie intégrante de la culture d'entreprise d'Inclusio.

Lors de la constitution et du renforcement de ses équipes, Inclusio veille à engager des profils adéquats, complémentaires et diversifiés, afin de retirer le maximum de richesse de cette diversité, tout en garantissant un niveau de compétence élevé.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Politique de rémunération

Introduction

La politique de rémunération en vigueur a été fixée par le Conseil d'administration le 24 février 2025. Elle est d'application depuis le 1er janvier 2025 et s'applique jusqu'à la fin de l'exercice se clôturant en 2028. Elle a été soumise à l'approbation de l'assemblée générale le 21 mai 2025 et pourra être revue à intervalle régulier si nécessaire et en tout état de cause, au moins une fois tous les quatre ans.

Politique de rémunération des administrateurs

Procédure

Toute décision concernant la rémunération des administrateurs non exécutifs relève de la compétence de l'assemblée générale sur proposition du Conseil d'administration, qui lui-même reçoit des recommandations du CNR. Le CNR procède au moins tous les quatre ans à un exercice de comparaison avec la rémunération des administrateurs non exécutifs d'autres sociétés belges cotées d'importance similaire.

L'objectif consiste à s'assurer que la rémunération demeure toujours adéquate et conforme aux pratiques de marché eu égard à la taille de l'entreprise, sa situation financière, à sa position au sein de l'environnement économique belge et au niveau des responsabilités prises par les administrateurs.

Toute modification proposée de la rémunération des administrateurs non-exécutifs à la suite de cet exercice de comparaison est soumise à la décision de l'assemblée générale.

Politique

La rémunération est composée d'une rémunération annuelle fixe et de jetons de présence pour les réunions du Conseil d'administration et des Comités auxquelles les membres assistent en qualité de membre ou de Président :

- rémunération annuelle de base de 5.000 € pour l'appartenance au Conseil d'administration et de 10.000 € pour la Présidente du Conseil d'administration. Cette rémunération est allouée à l'administrateur au prorata temporis de la date de nomination ou de démission de celui-ci au cours de l'exercice concerné ;

- jetons de présence de 1.000 € par séance pour la participation aux réunions du conseil d'administration ou d'un Comité et de 2.000 € par séance pour le Président du CA ou d'un Comité.

Les administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable liée aux performances, ni d'options sur actions, ni de plan d'épargne et de prévoyance, ni d'avantages en nature.

Relation contractuelle

Il n'existe pas de contrat entre Inclusio et les administrateurs non-exécutifs, qui exercent leur mandat sous le statut d'indépendant. Conformément aux statuts de la société, ils sont révocables par l'assemblée générale à tout moment, avec effet immédiat et sans motif.

Politique de rémunération des dirigeants effectifs

Procédure

La rémunération des dirigeants effectifs est fixée par le Conseil d'administration sur la base de recommandations du CNR. Celui-ci analyse annuellement la politique de rémunération applicable aux dirigeants effectifs et vérifie si une adaptation s'impose pour les attirer, retenir et motiver, de manière raisonnable compte tenu des enjeux et de la taille de la société.

Ces rémunérations font l'objet d'une analyse, tant au niveau global que sur la répartition de leurs différentes composantes et leurs conditions d'obtention. Cette analyse s'accompagne, le cas échéant, d'un exercice de comparaison avec la politique de rémunération applicable aux responsables d'autres sociétés immobilières cotées et non cotées, ainsi que d'autres sociétés non immobilières de taille et d'envergure similaires. Les constats et conclusions de l'exercice de benchmarking sont le cas échéant mentionnés dans le Rapport de rémunération du Rapport annuel.

Le CNR s'assure également que le processus de fixation des objectifs qui déterminent le niveau de rémunération variable reste en ligne avec la stratégie ambitieuse et l'appétence au risque de l'entreprise. Il soumet le résultat de son analyse et ses éventuelles recommandations motivées au Conseil d'administration pour décision.

Les rémunérations ainsi attribuées aux dirigeants effectifs comprennent l'ensemble de leurs prestations auprès d'Inclusio ou de ses filiales.

Politique

L'enveloppe de rémunération des dirigeants effectifs est composée des éléments suivants :

1. La rémunération fixe

Le montant de la rémunération fixe des dirigeants effectifs est déterminé en fonction de leurs responsabilités et compétences individuelles. Il n'y a dès lors pas d'alignement entre la rémunération fixe des membres de la direction effective. Elle découle des conventions de prestation de services ou du contrat d'emploi et est attribuée indépendamment de tout critère de performance.

2. La rémunération variable

Les critères pour la rémunération variable des dirigeants effectifs correspondent à des prestations de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, et sont déterminés par le Conseil d'administration sur recommandation du CNR au moment de la fixation du budget annuel. Ils consistent en une combinaison d'objectifs financiers et qualitatifs collectifs et individuels auxquels une pondération est attribuée. Le Conseil d'administration fixe des critères qui privilégient des objectifs exerçant une influence positive tant à court terme (Short Term Incentive, STI) qu'à long terme (Long Term Incentive, LTI) sur Inclusio et qui sont alignés avec la stratégie de l'entreprise.

Le Conseil d'administration fixe un pourcentage maximum de rémunération variable qui ne peut être attribué qu'en cas de prestations qui dépassent la réalisation des objectifs. Ce pourcentage est de 50 % (30 % STI + 20 % LTI) de la rémunération fixe annuelle pour le CEO et de 35 % (20 % STI + 15 % LTI) pour les autres membres de la direction effective.

Tant pour la rémunération variable à court terme (STI) que pour la rémunération variable à long terme (LTI), la vérification du degré de réalisation des indicateurs clés de performance se fait à l'aide des données comptables et financières qui font l'objet d'une analyse au sein du CAGR. Le CNR procède à un calcul chiffré de ce que pourrait être la rémunération variable, en fonction du degré de réalisation des objectifs. Ce calcul chiffré sert d'indication pour

la fixation définitive de la rémunération variable. En effet, celle-ci tiendra par ailleurs compte de la situation spécifique d'Inclusio et du marché en général.

La réalisation des objectifs pour la détermination de la rémunération variable à long terme est évaluée dans une perspective pluriannuelle.

Le CNR établit une proposition de rémunération variable au Conseil d'administration, qui évalue à son tour les prestations des dirigeants effectifs et qui détermine définitivement le montant de la rémunération variable à octroyer.

L'attribution de la rémunération variable se fait dans le respect des prescrits de l'article 7:91 du CSA.

Dans l'hypothèse où la rémunération variable aurait été octroyée ou payée sur la base d'informations financières inexactes, Inclusio pourra surseoir au paiement de tout ou partie des émoluments variables concernés en fonction des montants octroyés indûment.

La **rémunération variable à court terme (STI)** est destinée à rétribuer la contribution collective et individuelle des dirigeants effectifs.

Son montant est déterminé en fonction de la réalisation effective d'objectifs financiers et qualitatifs et d'objectifs non financiers à court terme, fixés et évalués annuellement par le Conseil d'administration sur proposition du CNR.

Les objectifs financiers comprennent d'une manière générale, sans s'y limiter, la croissance et/ou rotation du portefeuille, le contrôle de la marge opérationnelle avant frais généraux, le niveau du résultat distribuable par action, les sources et coût de financement. Les critères non financiers et individuels peuvent varier d'année en année, en fonction des priorités fixées par le Conseil d'administration, et couvrent la vision stratégique des dirigeants effectifs ou des domaines de leadership et d'initiatives en matière d'ESG, stratégie des ressources humaines ou de communication.

Ces objectifs sont fixés en fonction de critères pondérés selon leur importance et arrêtés par le Conseil d'administration sur proposition du CNR. La fixation des objectifs vise à s'assurer que les objectifs

soient alignés avec la stratégie de la Société. La détermination du degré de réalisation des objectifs se fait sous contrôle du CAGR.

Le pourcentage de la rémunération variable à court terme (STI) peut varier de 0 à 30 % de la rémunération fixe annuelle avec un objectif de 20 % pour le CEO, et de 0 à 20 % avec un objectif de 15 % pour les autres membres de la direction effective.

La **rémunération variable à long terme (LTI)** est destinée à aligner les intérêts des dirigeants effectifs avec ceux des actionnaires. Le plan LTI incite les dirigeants à adopter une vue à long terme et vise aussi à augmenter la probabilité de rétention de la direction effective.

Pour la rémunération variable à long terme, les critères intègrent notamment, sans s'y limiter, le CAPEX du portefeuille consolidé, le résultat par action dans une perspective pluriannuelle, le cours de bourse ainsi qu'un critère ESG.

Le plan LTI et les modalités ont été modifiés et arrêtés par le CNR en février 2023. Il a été convenu d'étendre le bénéfice du plan LTI à l'ensemble de la direction effective et que le bonus attribué à l'échéance sera payé en actions Inclusio avec une période de détention de 2 ans.

Le principe retenu est que le bonus attribué dans le cadre du LTI consistera en un montant allant de 0 à 20 % de la rémunération fixe annuelle pour le CEO avec un objectif de 15 %, et un montant allant de 0 à 15 % de la rémunération fixe annuelle pour le reste de la direction effective avec un objectif de 10 %.

3. Le plan d'épargne et de prévoyance

Le plan d'épargne et de prévoyance vise à réduire autant que possible l'écart entre les ressources dont disposaient les bénéficiaires avant leur départ à la retraite et celles dont ils disposeront par après. Les pensions complémentaires sont exclusivement financées par des contributions de la Société. La direction effective bénéficie d'une assurance 'Engagement Individuel de Pension', ayant pour objet uniquement le paiement d'un capital vie ou d'un capital décès.

4. Conditions contractuelles des dirigeants effectifs

Pour leur confier la mission de gestion journalière, Inclusio a conclu avec le CEO, le CFO et le CIO un contrat de prestation de services d'une durée

indéterminée. Ils ont le statut social d'indépendant et accomplissent leur mission en dehors de tout lien de subordination, en toute autonomie et indépendance. Ils sont cependant guidés, dans l'exécution de leurs tâches, par les lignes directrices et les décisions stratégiques du Conseil d'administration.

Le contrat conclu en 2018 pour le CFO est conforme au CSA. Celui-ci stipule en effet qu'il peut être mis fin au contrat moyennant le respect d'un délai de préavis de 6 mois en cas de rupture par la Société (délai majoré d'un mois par année de prestations de services sans pouvoir dépasser un total de 12 mois) et de trois mois en cas de rupture par le CFO, ou moyennant le paiement d'une indemnité équivalente calculée sur la base des émoluments en vigueur au moment de la rupture.

Le contrat conclu en 2023 pour le CEO est conforme au CSA. Celui-ci stipule en effet qu'il peut être mis fin au contrat moyennant le respect d'un délai de préavis de 6 mois en cas de rupture par la Société (délai majoré d'un mois par année de prestations de services sans pouvoir dépasser un total de 12 mois) et de trois mois en cas de rupture par le CEO, ou moyennant le paiement d'une indemnité équivalente calculée sur la base des émoluments en vigueur au moment de la rupture.

Le contrat conclu en 2024 pour le CIO est conforme au CSA. Celui-ci stipule en effet qu'il peut être mis fin au contrat moyennant le respect d'un délai de préavis de 6 mois en cas de rupture par la Société (délai majoré d'un mois par année de prestations de services sans pouvoir dépasser un total de 12 mois) et de trois mois en cas de rupture par le CIO, ou moyennant le paiement d'une indemnité équivalente calculée sur la base des émoluments en vigueur au moment de la rupture.

5. Politique de rémunération pour les quatre exercices à venir

Le Conseil d'administration n'a pas l'intention de modifier la politique de rémunération sur des points importants pendant les trois exercices sociaux suivants. La présente politique de rémunération est d'application depuis le 1er janvier 2025 et elle restera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2028. La politique de rémunération sera toutefois soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale, par vote séparé, lors de chaque modification importante et, en tout état de cause, au moins une fois tous les quatre ans.

Rapport de rémunération

Introduction

Le présent rapport de rémunération s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code 2020 et de l'Article 3:6 § 3, alinéa 2 du CSA.

tous les avantages, quelle que soit leur forme, octroyés ou dus au cours de l'exercice 2025 à chacun des administrateurs et des dirigeants effectifs.

Le rapport de rémunération fournit une vue d'ensemble complète de la rémunération, y compris

Rémunération Totale

Rémunération des administrateurs et membres des Comités

Les administrateurs sont rémunérés sur base de la politique de rémunération décrite ci-dessus.

La rémunération se compose d'un montant annuel fixe et de jetons de présence.

Tableau des présences des administrateurs en 2025

| Nom, Fonction | CA | CI | CAGR | CNR |
|---|-----|-----|------|-----|
| Françoises ROELS Administratrice non exécutive - Présidente du Conseil d'administration, Membre du CAGR, et du CNR, Présidente du CI | 8/8 | 5/5 | 4/4 | 5/5 |
| Adeline SIMONT Administratrice non exécutive - Présidente du CAGR | 7/8 | NA | 4/4 | NA |
| Marianne WAGNER Administratrice non exécutive - Membre du CNR | 8/8 | NA | NA | 5/5 |
| Christophe DEMAIN Administrateur non exécutif | 7/8 | NA | NA | NA |
| Véronique TAI Administratrice non exécutive - Membre du CI | 7/8 | NA | 4/4 | NA |
| Paul SCHOULS Administrateur non exécutif - Membre du CI | 7/8 | 5/5 | NA | NA |
| Sophie LAMBRIGHS Administratrice non exécutive | 8/8 | NA | NA | NA |
| Nicolas VINCENT Administrateur non exécutif - Membre du CI | 8/8 | 5/5 | NA | NA |
| Bart DE ZUTTER Administrateur non exécutif - Président du CNR | 8/8 | 4/5 | NA | 5/5 |
| Xavier MERTENS Membre du CI | NA | 4/5 | NA | NA |

Tableau du nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025

| Nom | Nombre d'actions au 31/12/2025 |
|-------------------------|--------------------------------|
| Sophie LAMBRIGHS | 416 actions |
| Nicolas VINCENT | 2.227 actions |

Tableau de rémunération totale sur l'exercice 2025

| Nom | Rémunération fixe annuelle | Jetons de présence | Rémunération totale |
|-------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|
| 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 € |
| TOTAL | 50.000 € | 140.000 € | 190.000 € |

Conformément à la politique de rémunération, la rémunération des administrateurs non-exécutifs est exclusivement fixe, ils ne perçoivent aucune

rémunération variable, composante exceptionnelle ou promesses de pension.

Variation annuelle de la rémunération totale

| Nom | Rémunération totale 2025 | Rémunération totale 2024 | Variation 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 |
| TOTAL | 190.000 € | 198.809 € | -4% |

Conformément aux règles de représentation de leurs institutions respectives, les rémunérations dues à Monsieur Paul SCHOULS et à Monsieur Christophe DEMAIN ne sont pas perçues à titre

personnel. Celles-ci ont été intégralement reversées aux entités qu'ils représentent, à savoir la SFPIMRE et Belfius Insurance.

Rémunération des dirigeants effectifs

Les dirigeants effectifs ont été rémunérés conformément à la politique de rémunération.

À titre d'information, le ratio entre la rémunération totale 2025 du CEO et la rémunération la plus basse

parmi les salariés, exprimée sur une base équivalent temps plein, tenant compte de tous les avantages et des cotisations patronales est de 4,3.

Tableau de rémunération totale

| Nom | Fonction | Rémunération fixe de base | Rémunération variable Court terme (*) | Rémunération variable Long terme (**) | Assurance EIP | Rémunération totale |
|---------------------------|----------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------|---------------------|
| 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 € |

(*) Montant payé en 2025 et relatif aux objectifs de l'année 2024.

(**) La rémunération variable long terme sera payée pour la première fois pour le CEO et le CFO en 2026, sur base des objectifs de la période 2023-2024-2025, et pour la première fois pour le CIO en 2027, sur base des objectifs de la période 2024-2025-2026.

Performance 2025

La rémunération fixe des dirigeants effectifs est déterminée sur base de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour une fonction comparable dans une société de taille comparable. Cette rémunération est attribuée indépendamment de tout résultat.

Pour l'exercice 2024 (bonus attribué en 2025), la rémunération variable du CEO a été déterminée en tenant compte des objectifs suivants : frais généraux, résultat distribuable, cours de bourse, nouveaux projets acquis, plan stratégique de croissance, gestion équipes Project Management et Property Management, communication et relations avec les investisseurs, organisation et administration des réunions du Conseil d'administration et du Comité d'investissement, critères ESG.

Pour le CFO, les objectifs 2024 (bonus attribué en 2025) étaient les suivants : frais généraux, résultat distribuable, cours de bourse, nouveaux projets acquis, plan stratégique de croissance, gestion de l'administration des ressources humaines, gestion de la trésorerie, reporting financier, administration des réunions du Comité d'Audit et de Gestion des Risques, audit interne, critères ESG.

Pour le CIO, les objectifs 2024 (bonus attribué en 2025) étaient les suivants : frais généraux, résultat distribuable, cours de bourse, nouveaux projets acquis, plan stratégique de croissance, gestion de l'équipe Acquisition, prospection de nouveaux projets, négociation de nouveaux projets, acquisition de nouveaux projets.

Après analyse des données comptables et financières servant de base à la vérification du degré de réalisation des objectifs, le CNR a procédé à l'évaluation de la réalisation des objectifs des dirigeants effectifs. Dans sa séance du 24 février 2025 et sur recommandation du CNR, le Conseil d'administration a déterminé les montants de la rémunération variable attribuée en 2025 (sur les objectifs de l'année 2024) au CEO, au CFO et au CIO.

Tableau du nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025

| Nom | Nombre d'actions au 31/12/2025 |
|---------------------------|--------------------------------|
| Lionel VAN RILLAER | 5.720 |
| Jean-Luc COLSON | 1.040 |
| Benoît DESUTTER | 1.040 |

Indemnités de départ

Les dispositions relatives aux indemnités de départ figurent dans la politique de rémunération. Aucune indemnité de départ n'a été payée à un dirigeant effectif au cours de l'exercice 2025.

Utilisation des droits de restitution

Conformément à la politique de rémunération, les contrats conclus avec les dirigeants effectifs prévoient que, dans l'hypothèse où les émoluments variables auraient été octroyés ou payés sur la

base d'informations financières inexactes, Inclusio pourra surseoir au paiement de tout ou partie des émoluments variables concernés en fonction des montants octroyés indûment. Pour l'exercice 2025, Inclusio n'a pas dû faire usage de ces droits.

Écart par rapport à la politique de rémunération

Pour l'exercice 2025, il n'y a pas eu de dérogations par rapport à la politique de rémunération telle qu'approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 21 mai 2025.

Variation annuelle de la rémunération totale

| Nom | Rémunération totale 2025 | Rémunération totale 2024 | Variation 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%* |

(*) La rémunération de M. DESUTTER durant l'année 2024 était relative à sa fonction de CIO ayant débuté le 1er avril 2024.

PROMOTEURS

La Loi SIR prévoit une fonction de promoteur de la SIRP, qui incombe aux personnes qui contrôlent (exclusivement ou conjointement) la SIR. Il s'agit généralement des initiateurs du projet qui a donné lieu à l'agrément en tant que SIRP.

Imofig SA, Kois SA et Re-Vive SA sont les Promoteurs d'Inclusio.

Les trois Promoteurs sont brièvement décrits ci-après :

Imofig SA : Imofig est le pôle de détention et de gestion du patrimoine immobilier du groupe Degroof Petercam en Belgique. C'est dans le cadre de son engagement sociétal qu'en 2011, la Banque Degroof Petercam a lancé son projet d'investissement en immobilier social en créant au départ d'Imofig, les sociétés Degroof Social Immo et Bon Pasteur.

Kois SA : Koïs est un acteur spécialisé dans la finance d'impact. Koïs a pour but de transformer des projets à grand impact social et environnemental en propositions d'investissement concrètes pour les secteurs public et privé. Dans ce domaine, Koïs est reconnu comme pionnier de l'investissement d'impact en Europe et en Inde.

Re-Vive SA : Re-Vive est un précurseur et un leader sur le marché des projets complexes de rénovation urbaine. Il transforme les friches industrielles en plans de développement à l'épreuve du temps, sans carbone et connectés. Ses projets entendent ajouter de la valeur aux collectivités dans lesquelles Re-Vive investit et réduisent l'empreinte écologique des villes et de leurs utilisateurs.

Les Promoteurs se sont conformés aux règles relatives aux promoteurs stipulées dans la Loi SIR pendant une durée de trois ans, qui est arrivée à échéance fin 2023.

CONFLITS D'INTÉRÊTS

Politique en matière de conflits d'intérêts

Toute situation d'interférence entre un intérêt public et des intérêts publics ou privés, dans le chef d'un administrateur, d'un membre de la direction effective ou d'un autre membre du personnel, qui est de nature à influencer ou à paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif d'une fonction constitue un conflit d'intérêts.

La Charte adresse la manière dont la société traite des conflits d'intérêts.

En matière de prévention et de gestion des conflits d'intérêts, Inclusio est soumise :

- aux dispositions légales en la matière, communes à toutes les sociétés cotées, telles que décrites aux articles 7:96 et 7:97 du CSA ;
- à un régime spécifique en application de l'article 37 de la Loi SIR ;
- aux règles complémentaires énoncées dans la Charte.

Si un intérêt financier d'un administrateur est directement ou indirectement contraire à une décision ou à une opération relevant de la compétence du Conseil d'administration, cet administrateur doit en informer les autres membres du Conseil d'administration avant que celui-ci ne délibère. Sa déclaration et les raisons démontrant son conflit d'intérêts doivent être inscrites au procès-verbal du Conseil d'administration qui devra statuer. En outre, le Commissaire doit être informé et l'administrateur concerné ne peut participer aux délibérations du Conseil d'administration sur les opérations ou décisions concernées, ni voter sur celles-ci. Le procès-verbal y afférent est alors intégré au rapport de gestion (article 7:96 du CSA). Toutefois, l'article 7:96 précité du CSA prévoit quelques cas exceptionnels, y compris en rapport avec des opérations habituelles conclues dans des conditions et sous les garanties normales du marché et contre des titres qui s'appliquent habituellement sur le marché pour des opérations de même nature.

L'article 7:97 du CSA prévoit que, lorsqu'une société cotée envisage une opération avec une société liée (sous réserve de quelques exceptions), un Comité ad hoc doit être constitué, composé de

trois administrateurs indépendants. Ce Comité, assisté d'un expert indépendant, doit communiquer au Conseil d'administration son avis motivé sur l'opération envisagée. Le Conseil d'administration ne peut se prononcer qu'après avoir pris connaissance de ce rapport. Le Commissaire, à son tour, doit exprimer son avis sur la sincérité des informations contenues dans l'avis du Comité et le rapport du Conseil d'administration. La décision du Comité, l'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration et l'avis du Commissaire sont inclus dans le rapport de gestion.

L'article 37 de la Loi SIR et l'article 8 de l'AR SIR imposent notamment aux SIRP (sous réserve de certaines exceptions) d'informer préalablement la FSMA de toute opération que la SIRP entend effectuer avec une société affiliée, une société à laquelle la SIRP est liée par une participation, les autres actionnaires d'une société de périmètre, les administrateurs ou les membres de la direction générale. La société doit démontrer que l'opération envisagée l'intéresse, est cohérente avec sa stratégie et qu'elle est exécutée dans des conditions normales de marché. Si la transaction concerne un bien immobilier, l'expert évaluateur indépendant doit estimer la juste valeur du bien immobilier, qui servira alors de prix minimum auquel le bien immobilier pourra être transféré ou de maximum auquel il pourra être acheté. La SIRP doit informer le public lors de la réalisation de la transaction et doit expliquer cette information dans son rapport annuel.

La Charte prévoit un devoir de confidentialité que les administrateurs et la direction générale doivent respecter. Les administrateurs et membres de la direction ne peuvent utiliser les informations obtenues à d'autres fins que l'exercice de leur mandat. Ils doivent protéger personnellement la confidentialité et ne doivent en aucun cas diffuser les informations. Cette obligation personnelle s'applique également aux représentants d'une personne morale, administrateur ou membre de la direction effective.

Si la Société est sur le point de conclure une opération avec un administrateur ou avec une société avec laquelle il est associé qui ne tombe pas sous le coup de l'article 7:96 du CSA (par exemple parce qu'il s'agit d'une opération ordinaire conclue à des conditions normales de marché et sous les garanties normales du marché), la Société juge

néanmoins nécessaire que cet administrateur le communique aux autres administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration et qu'il s'abstienne de participer à la délibération du Conseil d'administration concernant cette opération ou qu'il s'abstienne de voter.

Enfin, en cas de conflit d'intérêts de l'expert évaluateur indépendant dans le cadre d'une opération d'investissement, la Société ferait appel à un autre expert évaluateur indépendant pour évaluer le bien concerné jusqu'à son éventuelle intégration dans le portefeuille immobilier.

Compte tenu de l'actionnariat d'Inclusio et de la composition du Conseil d'administration, les conflits d'intérêts suivants peuvent survenir :

- opération (ex. apport d'un immeuble) entre Inclusio et une société avec laquelle un administrateur d'Inclusio (ou un de ses dirigeants effectifs) aurait un lien ;
- transaction (par exemple achat ou vente d'un immeuble) entre Inclusio et un tiers qui pourrait potentiellement intéresser une autre société dans laquelle un administrateur a un mandat sans créer de conflit d'intérêts au sens de l'article 7:96 du CSA.

Dans ces cas, Inclusio applique strictement les dispositions légales sur les conflits d'intérêts, ainsi que les règles décrites dans sa Charte.

Le Conseil d'administration s'est imposé les règles préventives ci-dessous, s'ajoutant aux règles légales applicables.

Toutes les fois qu'il serait contraire à l'intérêt des actionnaires d'Inclusio que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Inclusio envisage de conclure une opération, les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il s'abstient d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération et le point fait l'objet d'un procès-verbal séparé qui ne lui est pas communiqué.

En outre, il peut se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple : acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un administrateur a un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions,

Inclusio a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'article 7:96 du CSA en matière de conflits d'intérêts. L'administrateur concerné signale immédiatement au Président du Conseil d'administration et au CEO l'existence d'une telle situation. Autant que faire se peut, le CEO veille également à identifier l'existence d'une telle situation.

Une fois le risque identifié, l'administrateur concerné et le Président du Conseil d'administration ou le CEO examinent ensemble si les procédures de « Chinese walls » adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans conteste, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision. Les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire de la réunion du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'un procès-verbal séparé qui ne lui est pas communiqué.

Conflits d'intérêts au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2025, la procédure de gestion des conflits d'intérêts a été activée pour trois dossiers.

Madame Françoise ROELS a indiqué être en conflit d'intérêt sur le point visant un dossier d'investissement dénommé « Tillens ». Ce dossier a été traité au Comité d'investissement du 19 février 2025 et au Conseil d'administration du 24 février 2025 et du 24 mars 2025.

Madame Françoise ROELS a indiqué être en conflit d'intérêt sur le point visant un dossier d'investissement dénommé « Ligne 13 Mundo ». Ce dossier a été traité au Comité d'investissement du 7 mai 2025 et au Conseil d'administration du 12 mai 2025.

Monsieur Bart DE ZUTTER a indiqué être en conflit d'intérêt sur le point visant un dossier dénommé « Dossier EKLA - libération de la garantie bancaire ».

Ce dossier a été traité au Conseil d'administration du 24 février 2025 et du 12 mai 2025.

Conformément à l'article 7:96 du CSA, les personnes concernées se sont retirées des réunions du Comité d'investissement et du Conseil d'administration avant la discussion et délibération de ces points et le secrétaire a établi des PV séparés, qui sont retranscrits ci-dessous.

PV séparé du Comité d'investissement du 19 février 2025 (PV CI 2025-01-B)

« Nouveaux dossiers d'investissement – Uccle – Tillens

Françoise ROELS ayant fait part dans son chef d'un potentiel conflit d'intérêt, quitte la séance.

Le dossier présenté ce jour concerne l'opportunité d'acquérir sous forme d'un asset deal une maison de repos située à Uccle, à proximité de l'ancienne maison communale.

L'immeuble (propriété de Cofinimmo et loué à Armonea) a été construit en 2015 et offre une surface habitable de 4.960 m² (80 chambres spacieuses avec kitchenette).

L'immeuble serait mis à disposition du Samusocial. Ce dernier cherche à déplacer les occupants de son centre d'accueil situé à Koekelberg dans un immeuble plus récent.

L'immeuble pourrait ainsi accueillir xxx personnes. Cette mise à disposition se ferait sous forme d'un bail d'une durée minimale de xxx ans et un loyer annuel indexable estimé par Inclusio à xxx EUR (xxx EUR/m²).

Au plan urbanistique le dossier nécessite cependant un accord sur le changement d'affectation. Ce risque de changement d'affectation sera porté par le Samusocial.

Sur base d'un prix d'acquisition de xxx EUR, l'investissement total s'élèverait à xxx EUR, dégageant sur base du loyer proposé un rendement net de xxx%.

L'IRR, calculé sur une période de xxx ans et une valeur de sortie de xxx EUR (xxx EUR/m²) s'élèverait à xxx %. En cas de réalisation de cet investissement, la part du Samusocial, en termes d'actifs, représenterait xxx% de la « fair value » de ceux-ci (plafond 20%) et xx% (xxx EUR) en termes de loyers.

Le Comité considérant le très bon état de l'immeuble, sa localisation au centre d'Uccle et son rendement, est d'avis qu'Uccle Tillens est un bon dossier et le

présentera au prochain Conseil d'Administration avec un avis favorable. »

PV séparé du Conseil d'administration du 24 février 2025 (PV CA 2025-01-B)

« Dossier TILLENS (Uccle)

Françoise ROELS informe le Conseil d'Administration d'un conflit d'intérêts dans son chef sur ce dossier. Françoise ROELS quitte la séance. Ce dossier fait l'objet d'un procès-verbal séparé.

Le dossier présenté ce jour concerne l'opportunité d'acquérir sous forme d'un asset deal une maison de repos située à Uccle, à proximité de l'ancienne maison communale.

L'immeuble a été construit en 2015 et offre une surface habitable de 4.960 m² (80 chambres spacieuses).

L'immeuble serait mis à disposition du Samusocial. Ce dernier cherche à déplacer les occupants d'un centre d'accueil (familles avec enfants) dans un immeuble plus récent.

L'immeuble pourrait ainsi accueillir xxx personnes.

Au plan urbanistique le dossier nécessite cependant un accord sur le changement d'affectation. Ce risque de changement d'affectation sera porté par le Samusocial.

L'investissement total s'élèverait à xxx EUR.

En cas de réalisation de cet investissement, la part du Samusocial, en termes d'actifs, représenterait xxx % de la juste valeur de ceux-ci (plafond Loi SIR = 20%) et xxx% en termes de loyers (plafond Loi SIR = 20%).

Le Conseil d'Administration estime que l'immeuble est bien situé et offre un rendement satisfaisant. Cependant, avant de se prononcer sur l'investissement, le Conseil d'Administration demande, compte tenu du risque de concentration sur un locataire, d'établir un scénario de stress pour mesurer l'impact sur la situation financière d'INCLUSIO en cas de défaut de paiement de ce locataire.

Le dossier sera représenté lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration. »

PV séparé du Conseil d'administration du 24 février 2025 (PV CA 2025-01-C)

« Dossier EKLA - libération de la garantie bancaire

Bart DE ZUTTER informe le Conseil d'Administration d'un conflit d'intérêt dans son chef sur ce dossier. La Présidente invite Bart DE ZUTTER à quitter la séance.

Ce point de l'ordre du jour fait l'objet d'un procès-verbal séparé.

Le CEO fait part au Conseil d'Administration de la demande formulée par Minie Invest (ex Revive Brownfield Fund I) de procéder à la libération de la garantie bancaire émise en faveur d'Inclusio dans le cadre d'un litige datant de 2017 opposant le développeur immobilier à l'entreprise chargée des travaux de construction de l'immeuble. Il explique au Conseil d'Administration l'évolution du dossier sur le plan juridique.

Après en avoir débattu, le Conseil d'Administration répond négativement à la demande formulée et demande d'encore attendre avant de procéder à la libération de la garantie bancaire. Le Conseil d'Administration serait cependant prêt à reconsidérer sa position si le Groupe Revive offre une solution (garantie)- alternative appropriée. »

PV séparé du Conseil d'administration du 24 mars 2025 (PV CA 2025-02-B)

« Dossier TILLENS (Uccle)

Françoise ROELS informe le Conseil d'Administration d'un conflit d'intérêt dans son chef sur ce dossier. Françoise ROELS quitte la séance. Ce dossier fait l'objet d'un procès-verbal séparé.

Ce dossier avait été présenté lors du Conseil d'Administration du 24 février 2025. Le Conseil d'Administration estimait que l'immeuble était bien situé et offrait un rendement satisfaisant. Cependant, avant de se prononcer sur l'investissement, le Conseil d'Administration demandait, compte tenu du risque de concentration sur un locataire, d'établir un scénario de stress pour mesurer l'impact sur la situation financière d'Inclusio en cas de défaut de paiement de ce locataire.

Ayant pris connaissance du stress test et de ses conclusions et compte tenu de la qualité du locataire, le Conseil d'Administration marque son accord sur la proposition d'investissement aux conditions proposées par Inclusio. Il souligne cependant, en cas de réalisation de l'investissement, que la limite de concentration sur ce locataire sera atteinte. »

PV séparé du Comité d'investissement du 7 mai 2025 (PV CI 2025-02-B)

« Nouveaux dossiers d'investissement

Françoise ROELS ayant fait part dans son chef d'un potentiel conflit d'intérêt dans les deux dossiers qui seront présentés, quitte la séance.

• BRUXELLES - Tillens

Le dossier évolue favorablement, le vendeur demandant cependant de reporter la finalisation de la transaction début 2026, temps nécessaire pour lui permettre de mettre un terme à la convention avec son emphytéote.

• BRUXELLES - Ligne 13

Le dossier présenté ce jour s'inscrit dans le cadre de la décision du Conseil d'Administration d'Inclusio prise le 26 décembre 2024 d'autoriser la poursuite de l'analyse d'un partenariat avec la Société Mundo Lab.

Il porte sur l'acquisition sous forme d'un share deal de la société « Ligne Invest SA » qui est une SPV ayant le statut de FIIS et actuellement détenue par Cofinimmo.

La SPV détient un immeuble construit entre 2006 et 2007 et situé à proximité de la gare centrale à Bruxelles. L'immeuble développe une surface de 3.700 m². Le terrain est détenu en emphytéose jusqu'en 2104 et le tréfonds appartient à une filiale de P&V assurances.

Sur base d'un prix d'acquisition de xxx EUR et de travaux de rénovation de xxx EUR l'investissement total atteindrait xxx EUR (xxx EUR/m²).

La SPV louerait, sous forme d'un bail ferme d'une durée de xxx ans, l'immeuble à Mundo Lab pour un loyer annuel de xxx EUR. Au terme des travaux (2 ans) le rendement net de départ serait de xxx %.

Dans le cadre de cette opération :

1. Inclusio détiendrait xxx % de la SPV, Mundo Lab xxx%.
2. L'investissement initial d'Inclusio serait de :
 - xxx EUR : achat de xxx % des titres.
 - xxx EUR : financement de la quote-part de travaux de rénovation.
3. Mundo Lab serait responsable de la conception et de l'exécution des travaux de rénovation.
4. L'intégralité de l'immeuble serait louée par la SPV à Mundo Lab qui en assurerait la sous-location à ses utilisateurs et ce à des loyers abordables.
5. Des options de put et call seraient mise en place entre la xxxème et la xxxème année afin de

permettre à Mundo Lab d'acquérir la participation d'Inclusio sur base d'une valeur conventionnelle préétablie.

Sur base d'une valeur de sortie de xxx EUR au terme des xxx ans, l'IRR atteindrait xxx%.

Sans remettre en cause les objectifs sociétaux, le Comité d'Investissement débat des conditions financières de l'acquisition. Il demande à la Direction Effective de faire vérifier par un expert immobilier spécialisé dans le marché de bureaux le prix d'acquisition proposé sur base des modalités exposées ci-avant, ce prix paraissant élevé compte tenu notamment des travaux de rénovation qui devront être engagés. Le Comité d'Investissement cherche également à s'assurer que le choix de cet immeuble par Mundo Lab est le meilleur choix.

Le dossier sera présenté au Conseil d'Administration du 12 mai 2025 sous les hypothèses d'un best et un worst case. »

PV séparé du Conseil d'administration du 12 mai 2025 (PV CA 2025-03-B)

« Dossier Ligne 13 Mundo

Françoise ROELS informe le Conseil d'Administration d'un conflit d'intérêt dans son chef sur ce dossier. Françoise ROELS quitte la séance. Ce dossier fait l'objet d'un procès-verbal séparé.

Le dossier présenté ce jour s'inscrit dans le cadre de la décision du Conseil d'Administration d'Inclusio prise le 26 décembre 2024 d'autoriser la poursuite de l'analyse d'un partenariat avec la société Mundo Lab.

Il porte sur l'acquisition sous forme d'un share deal de la société « Ligne Invest SA » qui est une SPV ayant le statut de FIIS et actuellement détenue par Cofinimmo.

La SPV « Ligne Invest » détient un immeuble construit entre 2006 et 2007 et situé à proximité de la Gare Centrale à Bruxelles. L'immeuble développe une surface de 3.700 m² et offre l'opportunité d'y implanter le projet Mundo Lab dans les espaces vacants après travaux de rénovation estimés à xxx M€. Le terrain est détenu en emphytéose jusqu'en 2024 et le tréfonds appartient à une filiale de P&V assurances.

La SPV « Ligne Invest SA » louerait, sous forme d'un bail ferme d'une durée de xxx ans, l'immeuble à Mundo Lab.

Dans le cadre de cette opération :

1. Inclusio détiendrait xxx% de la SPV, Mundo Lab xxx%.
2. Mundo Lab serait responsable de la conception et de l'exécution des travaux de rénovation.
3. L'intégralité de l'immeuble serait louée par la SPV à Mundo Lab qui en assurerait la sous-location à ses utilisateurs et ce à des loyers abordables.
4. Des options seraient mises en place entre la xxxème et la xxxème année afin de permettre à Mundo Lab d'acquérir la participation d'Inclusio sur base d'une valeur conventionnelle préétablie.

Sans remettre en cause les objectifs sociétaux et le principe de collaboration avec Mundo Lab, le Conseil d'Administration débat des conditions financières de ce projet d'acquisition. De façon unanime il estime que le prix d'acquisition proposé par Mundo Lab au vendeur est trop élevé.

Si Inclusio estime que cet immeuble est le meilleur choix, le prix d'acquisition devra être revu à la baisse.

A défaut Inclusio continuera à rechercher avec Mundo Lab un immeuble mieux approprié. »

PV séparé du Conseil d'administration du 12 mai 2025 (PV CA 2025-03-C)

« EKLA

Bart DE ZUTTER informe le Conseil d'Administration d'un conflit d'intérêts dans son chef sur ce dossier. La Présidente invite Bart DE ZUTTER à quitter la séance. Ce point de l'ordre du jour fait l'objet d'un procès-verbal séparé.

Le CEO fait part au Conseil d'Administration de la demande formulée par Minie Invest (ex Revive Brownfield Fund I) de procéder à la libération de la garantie bancaire émise dans le cadre d'un litige datant de 2017 opposant le développeur immobilier à l'entreprise chargée des travaux de construction de l'immeuble et de la remplacer par une hypothèque de premier rang d'un montant correspondant sur un ou plusieurs de leurs immeubles.

Après en avoir débattu, le Conseil d'Administration marque son accord sur cette proposition. »

INFORMATIONS EN VERTU DE L'ARTICLE 34 DE L'ARRETE ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

Structure du capital et catégories d'actions

Le capital souscrit au 31 décembre 2025 est de 150.488.425,57€ et est représenté par 7.630.286 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées, qui en représentent chacune une fraction équivalente de l'avoir social.

Il n'y a pas de catégories d'actions.

Restriction légale ou statutaire au transfert des titres

Néant

Détenteurs de tout titre comprenant des droits de contrôle spéciaux et description de ces droits

Imofig SA (RPM 0403.363.018), Koïs SA (RPM 0551.850.222) et Re-Vive SA (RPM 0810.433.812), Promoteurs de la Société lors de l'entrée en vigueur de l'agrément SIRP d'Inclusio, disposent chacun du droit de présenter un représentant au sein du Conseil d'administration d'Inclusio, et peuvent dès lors chacun présenter à l'assemblée générale un candidat pour un mandat d'administrateur. Ce droit prendra fin lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2032, les mandats des administrateurs désignés conformément à ce droit ne pouvant excéder ce terme.

Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par ce dernier

Néant

Restrictions légales ou statutaires à l'exercice du droit de vote

Les actions donnent chacune droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des sociétés et des associations ou toute autre législation applicable.

Accords entre les actionnaires, qui sont connus de l'émetteur et peuvent entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote

Néant

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de l'émetteur

Membre de l'organe d'administration : le lecteur est renvoyé vers l'article 9 des statuts [Composition du Conseil d'administration].

Modification des statuts : le lecteur est renvoyé vers l'article 22 des statuts [Délibérations].

Pouvoirs de l'organe d'administration, en particulier concernant le pouvoir d'émettre ou de racheter des actions

Le lecteur est renvoyé vers l'article 5.3 des statuts [Acquisition, prise en gage et aliénation d'actions propres] et vers l'article 12 des statuts [Pouvoirs du conseil].

Accords importants auxquels l'émetteur est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de l'émetteur à la suite d'une offre publique d'acquisition, et leurs effets, sauf lorsque leur nature est telle que leur divulgation porterait gravement atteinte à l'émetteur ; cette exception n'est pas applicable lorsque l'émetteur est spécifiquement tenu de divulguer ces informations en vertu d'autres exigences légales

Les conventions de crédit bancaires sont soumises à une clause de « change of control », qui permet aux banques de mettre fin aux conventions de crédit en cas de changement de contrôle de l'émetteur.

Accords entre l'émetteur et les membres de son organe d'administration ou son personnel, qui prévoient des indemnités si les membres de l'organe d'administration démissionnent ou doivent cesser leurs fonctions sans raison valable ou si l'emploi des membres du personnel prend fin en raison d'une offre publique d'acquisition

- administrateurs : aucun accord ;
- direction effective :
 - **CEO** : si la convention de prestations de service entre Inclusio et le CEO est résiliée par Inclusio pour un motif autre qu'un manquement grave dans le

chef du CEO, Inclusio devra notifier un préavis de six mois. Cette période de préavis de 6 mois sera majorée d'un mois par année de prestations de services, sans pouvoir dépasser un total de 12 mois. La période de préavis pourra être remplacée par une indemnité compensatoire d'un montant correspondant proportionnellement à la durée du préavis restant à courir (honoraires de base + moyenne des honoraires variables court terme et long terme des deux exercices précédents) ;

- **CFO** : si la convention de prestations de service entre Inclusio et le CFO est résiliée par Inclusio pour un motif autre qu'un manquement grave dans le chef du CFO, Inclusio devra notifier un préavis de six mois. Cette période de préavis de 6 mois sera majorée d'un mois par année de prestations de services, sans pouvoir dépasser un total de 12 mois. La période de préavis pourra être remplacée par une indemnité compensatoire d'un montant correspondant proportionnellement à la durée du préavis restant à courir. De plus Inclusio sera tenue de verser un prorata équivalent à la période de préavis de la moyenne de la rémunération variable des deux exercices précédents ;
- **CIO** : si la convention de prestations de service entre Inclusio et le CIO est résiliée par Inclusio pour un motif autre qu'un manquement grave dans le chef du CIO, Inclusio devra notifier un préavis de six mois. Cette période de préavis de 6 mois sera majorée d'un mois par année de prestations de services, sans pouvoir dépasser un total de 12 mois. La période de préavis pourra être remplacée par une indemnité compensatoire d'un montant correspondant proportionnellement à la durée du préavis restant à courir (honoraires de base + moyenne des honoraires variables court terme et long terme des deux exercices précédents).
- équipe opérationnelle : aucun accord.

INFORMATIONS EN VERTU DE L'ARTICLE 74§7 DE L'ARRETE ROYAL DU 1ER AVRIL 2007

Aucune offre publique d'acquisition n'a été notifiée à Inclusio.



Locataire • Tolhuislaan Gand



Risques



INCLUSIO EXERCE UN MONITORING STRICT DES RISQUES POUVANT IMPACTER SON ACTIVITÉ.

Ce chapitre reprend uniquement les risques spécifiques et les plus significatifs pour Inclusio en fonction de la probabilité de les voir se matérialiser et de l'ampleur possible de leur impact négatif sur Inclusio. Les risques non spécifiques ne sont pas repris dans le présent chapitre.

Inclusio exerce un monitoring strict des risques pouvant impacter son activité, l'objectif étant de les prévenir ou lorsque cela n'est pas possible d'être en mesure de prendre des mesures adéquates avec réactivité.

RISQUES IMMOBILIERS ET OPÉRATIONNELS

Risques inhérents aux projets en développement et à développer

En date du 31 décembre 2025, Inclusio dispose d'un portefeuille en exploitation d'une juste valeur de 374 M€ (dont 6,8 M€ sont destinés à la vente en 2026).

À cette date, 5 projets immobiliers de développement sont détenus par Inclusio ou font l'objet d'un engagement ferme : Pavillon 1-3 (Schaerbeek), Vander Bruggen (Anderlecht), Thomashuis (Beerse), Bonnemaison 16-22 (Tournai), IMC (Tournai). Le coût total d'investissement pour ces projets est estimé à 41,1 M€ (11,0 % de la juste valeur du portefeuille en exploitation) dont 20,9 M€ ont déjà été engagés. Le solde de 20,2 M€ représente donc 5,4 % de la juste valeur du portefeuille en exploitation. Ce risque sera dilué à l'avenir au fur et à mesure qu'Inclusio procédera à d'autres acquisitions.

Ce risque de développement concerne différentes étapes d'un projet de développement :

Le risque de non-obtention ou de contestation d'un permis d'urbanisme peut entraîner un retard du projet voire une impossibilité de le réaliser. Seul 1 des 5 projets d'Inclusio doit encore obtenir un permis (IMC). Une fois un permis d'urbanisme octroyé, il est encore possible qu'un recours soit introduit contre ce permis.

Toutefois, Inclusio n'a encore jamais été confrontée à un refus de délivrance d'un permis d'urbanisme et les demandes de permis introduites n'ont jamais fait l'objet de contestations. Cela s'explique par les avis demandés préalablement aux autorités, par le type de projets qu'Inclusio développe et par leur affectation sociale. Inclusio estime donc que la probabilité de survenance de non-obtention ou de contestation d'un permis d'urbanisme est faible.

Le risque de surcoût de construction : le coût pour la phase de conception, de construction ou de rénovation d'un projet peut être supérieur au budget initialement estimé dans l'étude de faisabilité si des contraintes techniques supplémentaires viennent à se présenter ou que des frais imprévus se manifestent.

L'étude de faisabilité réalisée par Inclusio incorpore toujours un pourcentage du coût de construction, spécifique par projet, pour faire face à des imprévus éventuels. Vu que le solde des travaux à payer s'élève à environ 20,2 M€, une augmentation potentielle des coûts des matériaux ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les résultats d'Inclusio.

Risques inhérents aux agences immobilières sociales (AIS) et aux Woonmaatschappijen (WM)

Les loyers du portefeuille en exploitation au 31 décembre 2025 s'élèvent à 17,0 M€ sur une base annuelle. Les Agences Immobilières Sociales (AIS, à Bruxelles et en Wallonie) et les Woonmaatschappijen (WM, en Flandre) représentent 52,5 % des loyers.

Au 31 décembre 2025, Inclusio a des baux ou des mandats de gestion en vigueur avec 10 AIS à Bruxelles, 10 WM en Flandre et 8 AIS en Wallonie.

Le risque de défaillance d'une AIS/WM : pendant la durée de vie du bail ou du mandat de gestion, il est possible que l'AIS/WM à laquelle le bâtiment est loué ou donné en gestion ne respecte pas ses engagements contractuels (tel que le paiement des loyers). Les AIS/WM restent en effet elles-mêmes exposées, dans une certaine mesure, à la solvabilité des occupants finaux (sous-locataires) et à l'obtention de subsides.

Le risque existe également que les subsides accordés aux AIS/WM diminuent en raison, par exemple, de restrictions budgétaires au niveau des Régions ou des provinces. Une telle diminution des subsides pourrait à son tour entraîner l'impossibilité pour l'une ou l'autre AIS/WM d'honorer l'entièreté de ses engagements financiers, voire entraîner sa défaillance.

En Région de Bruxelles-Capitale et en Région flamande, il existe des systèmes de garantie mis en place par les Régions et intervenant en cas de défaut d'une AIS/WM, atténuant de ce fait les conséquences d'un tel défaut pour le propriétaire. À Bruxelles, en cas de retrait ou de non-renouvellement de l'agrément d'une AIS, celle-ci transfère les contrats qu'elle a conclus à une autre AIS de la Région de Bruxelles-Capitale (il existe 22 AIS à Bruxelles). En Région flamande, la Vlaamse Maatschappij Voor Sociaal Wonen (VMSW) assure le contrôle des WM, et peut prendre l'initiative d'imposer des sanctions à une WM qui serait mal gérée : retrait de l'agrément, obligation d'établir un plan de redressement, obligation de collaborer avec une autre WM, obligation de faire appel à une aide spécialisée externe afin d'améliorer la gestion de la WM. Par ailleurs, la VMSW est tenue, en vertu d'un décret, de reprendre l'obligation de payer le loyer

de la WM défaillante pendant une durée de neuf mois maximum, à condition que le contrat entre un propriétaire et la WM soit reconnu en vertu de ce décret. En cas de défaut d'une AIS wallonne, aucune garantie n'existe actuellement.

À ce jour, Inclusio n'a jamais été confrontée à un cas de défaillance d'une AIS/WM. Même si la probabilité de survenance du risque de défaillance d'une AIS/WM est faible, il faut cependant relever que les plus importants locataires d'Inclusio sont des AIS/WM. Si une de celles-ci venait à faire défaut, l'impact financier qui en découlerait pourrait être élevé.

À titre d'exemple, les rémunérations payées par le troisième locataire le plus important (l'AIS M.A.I.S.) représentent 1,17 M€/an (6,8 % des revenus locatifs). Cependant, Inclusio reste propriétaire des logements qui pourraient soit être reloués à une autre AIS/WM ou un autre opérateur social, soit à défaut d'une telle solution, être reloués ou revendus sur le marché libre. Cette situation aurait un impact au niveau social, mais pas (ou peu) au niveau financier.

Le risque de résiliation d'un bail conclu avec une AIS/WM : il est possible qu'une AIS/WM mette fin anticipativement à un bail ou plusieurs baux conclus avec Inclusio, sur base de la législation régionale applicable aux baux de résidence principale et qui permet actuellement de résilier ces baux à tout moment moyennant un préavis de trois mois et une indemnité dégressive de trois, deux ou un mois au cours des trois premières années du bail concerné. 30 % des loyers d'Inclusio proviennent de baux de résidence principale.

En maintenant ses immeubles dans un bon état d'entretien, Inclusio n'anticipe pas de résiliation des contrats surtout au regard de la pénurie au niveau de l'offre sur le marché des logements à loyer abordable.

Le risque économique à la fin d'un mandat de gestion avec une AIS : dans le cadre des mandats de gestion (uniquement d'application à Bruxelles et en Wallonie ; en Flandre, les WM travaillent exclusivement avec des contrats de location), les AIS concluent les contrats de bail avec les occupants au nom et pour le compte d'Inclusio. À la fin d'un mandat de gestion, les contrats de bail signés avec les occupants continueront donc à sortir leurs effets et les occupants pourront dès lors rester en payant un loyer individuel directement à Inclusio. Or, en

Région de Bruxelles-Capitale, les loyers payés par les occupants peuvent être (si les occupants ont des revenus inférieurs au plafond de revenus d'accès au logement social) inférieurs à ce qu'Inclusio perçoit comme rémunération de l'AIS sous le mandat de gestion. Cette différence est estimée à 10 à 20 % des loyers. Les locataires pourraient être en difficulté de payer le loyer plein sans cette ristourne que leur accordent les AIS.

Si une AIS devait mettre fin à un mandat de gestion et qu'Inclusio devait reprendre la gestion d'un immeuble pour son compte, cela engendrerait par ailleurs des frais de gestion supplémentaires (ressources humaines) à charge d'Inclusio. Ces frais sont estimés à 30 €/mois/logement.

Risque de vide locatif

Le taux d'occupation au 31 décembre 2025 s'élève à 99,24 %. Seule une surface commerciale et quelques emplacements de parking ne produisent pas de loyers au 31 décembre 2025.

Les logements loués à des AIS/WM ainsi que les immeubles loués à des ASBL, des organismes publics ou d'autres opérateurs dans le secteur du handicap ne présentent pas de risque de vide locatif pour Inclusio : même si un logement est vide, l'AIS/WM, l'ASBL ou l'opérateur sont contractuellement obligés de payer le loyer à Inclusio.

Même si le risque d'une augmentation de la vacance locative est toujours présent, le déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements à loyer abordable permet d'anticiper que la vacance locative restera toujours très faible dans le portefeuille d'Inclusio.

De plus, Inclusio n'achète pas d'immeubles ou ne s'engage pas dans le développement d'un projet immobilier sans avoir préalablement sécurisé son occupation par un locataire à vocation sociale.

Risque de non-indexation des loyers

Les gouvernements régionaux ont voté, fin 2022, des législations limitant ou annulant l'indexation des loyers en fonction du score énergétique des logements. Les propriétaires de biens immobiliers

avec un mauvais score énergétique voient donc leurs revenus plafonnés alors qu'en même temps leurs dépenses opérationnelles (salaires, assurances, maintenance, etc.) augmentent.

Ces législations régionales avaient une validité d'un an et n'ont pas été prolongées, faisant en sorte que tous les loyers peuvent à nouveau être indexés depuis le 1er octobre en Flandre, le 15 octobre à Bruxelles et le 1er novembre 2023 en Wallonie.

Un facteur de correction reste cependant d'application dans le calcul du loyer indexé, afin de « geler » l'indexation durant la période d'octobre 2022 à octobre 2023 pour les logements ayant un mauvais score énergétique. Ce facteur de correction dépend de la Région, de la date anniversaire du contrat de location et du score PEB. Ce facteur de correction n'est pas d'application pour les contrats de bail entrés en vigueur après novembre 2022.

RISQUES FINANCIERS

Risque de financement et de liquidité

Inclusio se finance intégralement par le recours à l'emprunt auprès de partenaires bancaires. Au 31 décembre 2025, Inclusio disposait de 18 lignes de crédits négociées avec 7 banques différentes et ce, pour un total de 197,5 M€.

Au 31 décembre 2025, il restait un solde disponible de 35 M€ sur les lignes de crédit existantes, ce qui permet de couvrir les engagements d'Inclusio pour les projets de développement en cours.

Les conventions signées avec les banques prévoient (le cas échéant) diverses conditions telles que l'obligation de maintien du régime SIRP, des conditions « negative pledge » et « pari passu » mais également des modalités financières à respecter comme un taux d'endettement maximum, un taux minimum de couverture des intérêts bancaires ou une taille de portefeuille immobilier minimum. Inclusio confirme que ces conditions sont bien respectées et n'anticipe aucun élément qui viendrait influencer négativement les activités d'Inclusio et ainsi être en situation de défaut sur ses engagements bancaires.

Vu son taux d'endettement limité et son profil de risque faible, Inclusio ne devrait pas avoir de soucis à

contracter de nouvelles lignes de crédit pour autant que le marché des capitaux dédiés aux crédits immobiliers ne connaisse pas de crise sérieuse.

Risques liés à la variation des taux d'intérêt

Les taux d'intérêt à court, moyen et long terme sur les marchés financiers peuvent fluctuer fortement.

Les lignes de crédit à taux fixes au 31 décembre 2025 représentent 12,5 M€.

Les autres crédits sont négociés à taux variables (généralement Euribor 3 mois). La politique de couverture des taux flottants mise en place par Inclusio prévoit que maximum 30 % des crédits tirés puissent être financés à taux flottant à chaque date de clôture. À la clôture de l'exercice, le taux de couverture est de 70,2 %.

RISQUES RÉGLEMENTAIRES

Risques inhérents au statut de SIRP

En tant que société immobilière réglementée publique (SIRP), Inclusio est soumise à la Loi SIR qui contient des exigences contraignantes concernant les obligations de diversification (tant en termes de contrepartie que d'actifs), le taux d'endettement, l'affectation du résultat ou encore la gestion des conflits d'intérêts.

Au niveau du risque de concentration en termes de contrepartie : au 31 décembre 2025, la juste valeur des immeubles loués par l'AIS M.A.I.S. représente 8,2 % de la juste valeur des immeubles en exploitation. Ce pourcentage continuera à décroître progressivement vu les perspectives de croissance du portefeuille immobilier.

Au niveau du risque de concentration en termes d'ensemble d'actifs : au 31 décembre 2025, l'ensemble immobilier Domaine des Étangs à Anderlecht représente 7,8 % de la juste valeur des immeubles disponibles à la location. La croissance projetée du portefeuille immobilier induira ici également une diminution progressive de ce pourcentage.

En ce qui concerne le taux d'endettement, la Loi SIR impose que le taux d'endettement ne dépasse pas

65 %. Le taux d'endettement d'Inclusio est de 41,3 % au 31 décembre 2025.

Si Inclusio devait perdre son agrément de SIRP, elle ne profiterait plus du régime fiscal des SIRP, ce qui signifierait qu'Inclusio serait soumise à l'impôt des sociétés. En outre, la perte de l'agrément en tant que SIRP permet en principe aux banques de résilier anticipativement les contrats de crédit.

Modifications de la législation fiscale

Les immeubles donnés en location à des AIS/WM bénéficient aujourd'hui d'un précompte immobilier réduit tant en Région flamande qu'en Région wallonne. En Région de Bruxelles-Capitale, les immeubles donnés en location ou en gestion à une AIS bénéficient d'une exonération du précompte immobilier.

Pour l'année 2025, le précompte immobilier sur le portefeuille immobilier en exploitation est estimé avant réductions à 1,92 M€/an. Les exonérations et réductions de précompte immobilier pour location à des AIS/WM sont estimées à 0,84 M€. La suppression de cet avantage fiscal aurait un impact financier élevé.

Inclusio peut aujourd'hui bénéficier d'une TVA réduite à 12 % en cas de construction de logements neufs destinés à être pris en location ou en gestion par des AIS/WM au moyen d'un bail ou mandat de gestion de minimum 15 ans. Il n'existe aucune garantie quant au maintien de cette mesure à l'avenir. Une baisse de ce taux réduit bénéficierait au développement d'Inclusio, mais une hausse de ce taux ralentirait son développement.

Inclusio peut aujourd'hui également bénéficier d'une TVA réduite à 6 % en cas de démolition suivie d'une reconstruction de logements neufs destinés à être pris en location ou en gestion par des AIS/WM au moyen d'un bail ou mandat de gestion de minimum 15 ans.

Il n'existe aucune garantie quant au maintien de cette mesure à l'avenir. Une baisse de ce taux réduit bénéficierait au développement d'Inclusio, mais une hausse de ce taux ralentirait son développement.

La réglementation sur les logements donnés en location à des AIS/WM

En Région de Bruxelles-Capitale, le niveau des loyers payables au propriétaire est soumis à des plafonds stricts par les arrêtés régionaux applicables aux AIS, en fonction des caractéristiques des logements concernés. Si ces plafonds étaient revus à la baisse, le rendement de nouveaux investissements d'Inclusio pourrait diminuer.

En Région flamande et en Région wallonne, le niveau des loyers payables au propriétaire est déterminé par chaque AIS/WM sur base de ses règles internes de fonctionnement. Toutefois, les législations régionales pourraient évoluer et imposer un plafond strict sur les loyers payables au propriétaire, ce qui pourrait également engendrer une diminution du rendement de nouveaux investissements d'Inclusio.

De manière générale, Inclusio reste exposée à toute évolution législative qui impacterait négativement (ou positivement) ses investissements ou ses projets de développement destinés à être donnés en location à une AIS/WM.

Charges d'urbanisme

Inclusio peut aujourd'hui bénéficier d'une exonération des charges d'urbanisme pour les permis d'urbanisme délivrés en vue de la construction de logements qui seront donnés en location ou en gestion à une AIS.

Il n'existe aucune garantie quant au maintien de cette mesure à l'avenir. Une suppression de cette exonération ralentirait le développement d'Inclusio.

RISQUE RELATIF AU CONTRÔLE INTERNE

Vu la taille réduite de l'effectif d'Inclusio, on pourrait craindre qu'elle ne dispose pas d'un système de contrôle interne suffisamment adéquat pour permettre aux parties concernées (auditeur interne, compliance officer, Conseil d'administration et Comité d'audit et de gestion des risques) d'exercer leur mission (cf. section « Contrôle interne et gestion de risques » du chapitre Déclaration de gouvernance d'entreprise).

L'impact potentiel serait que la gestion d'Inclusio ne se ferait pas de manière ordonnée et prudente et que des lacunes dans la gestion des risques pourraient entraîner une dégradation accélérée de son patrimoine. Les données financières et de gestion pourraient se révéler insuffisamment fiables.

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

Le caractère durable des immeubles (localisation, performance énergétique, proximité des moyens de transports publics) assure leur attractivité auprès des locataires potentiels.

L'opinion publique ainsi que la communauté des investisseurs exige une transparence accrue des entreprises en matière de responsabilité sociétale des entreprises (RSE) et d'ESG (Environnement - Social - Gouvernance). Cette responsabilité se mesure selon des cadres de référence qui ne sont pas encore totalement définis ou standardisés et demande dans le chef de petites sociétés comme Inclusio une mise en œuvre progressive. L'équipe opérationnelle comprend depuis janvier 2024 une Responsable Développement Durable dédiée à l'ESG, qui gère tous les aspects ESG au sein d'Inclusio.

Inclusio se tient par ailleurs informée des évolutions de la législation ESG via les communications de la FSMA, les recommandations de son commissaire et les publications et groupes de travail des organismes suivants dont elle est membre :

- Guberna, une association qui entend stimuler la bonne gouvernance dans toutes les organisations ;
- UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier), la fédération des principaux promoteurs-constructeurs, lotisseurs et investisseurs immobiliers de Belgique ;
- BE REIT (Belgian Real Estate Investment Trusts), la fédération belge des Sociétés Immobilières Réglementées Publiques ;
- EPRA (European Public Real Estate Association), la fédération européenne des Sociétés Immobilières Réglementées Publiques.

ÉTATS FINANCIERS





| | |
|---|-----|
| État consolidé de la situation financière | 164 |
| État consolidé du résultat global | 165 |
| État consolidé des variations de capitaux propres | 166 |
| Tableau des flux de trésorerie | 168 |
| Annexes : 1 à 35 | 169 |
| Résumé des états financiers statutaires | 209 |
| EPRA - Indicateurs de performance | 215 |
| Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés | 219 |

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

| (en €) | Note | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| I Actifs non courants | | 400.152.991 | 387.393.296 |
| I C. Immeubles de placement | 15 | 388.569.245 | 375.098.854 |
| I D. Autres immobilisations corporelles | 16 | 168.984 | 279.521 |
| I E. Actifs financiers non courants | 17 | 2.004.421 | 2.666.450 |
| I F. Créances de location-financement | 17 | 8.295.610 | 8.295.610 |
| I I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises | 18 | 1.114.731 | 1.052.861 |
| II Actifs courants | | 7.536.224 | 785.666 |
| II A. Actifs détenus en vue de la vente | 15 | 6.786.556 | |
| II D. Créances commerciales | 19 | 47.569 | 56.818 |
| II E. Créances fiscales et autres actifs courants | 20 | 245.597 | 204.165 |
| II F. Trésorerie et équivalents de trésorerie | 21 | 270.259 | 259.725 |
| II G. Comptes de régularisation | 22 | 186.243 | 264.957 |
| TOTAL ACTIF | | 407.689.214 | 388.178.963 |
| CAPITAUX PROPRES | | 239.236.464 | 227.110.555 |
| A. Capital | 23 | 145.743.908 | 142.916.788 |
| B. Primes d'émission | 23 | 8.750.150 | 8.750.150 |
| C. Réserves | 23 | 69.322.777 | 55.981.075 |
| D. Résultat net de l'exercice | | 15.419.629 | 19.462.542 |
| PASSIF | | 168.452.750 | 161.068.408 |
| I Passifs non courants | | 143.348.144 | 144.174.270 |
| I B. Dettes financières non courantes | 25 | 142.500.000 | 142.550.000 |
| I C. Autres passifs financiers non courants | 17 | 848.144 | 1.624.270 |
| II Passifs courants | | 25.104.606 | 16.894.138 |
| II B. Dettes financières courantes | 25 | 20.480.153 | 12.854.315 |
| II D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | 26 | 4.445.946 | 3.906.491 |
| II F. Comptes de régularisation | 22 | 178.506 | 133.333 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF | | 407.689.214 | 388.178.963 |

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

| (en €) | | Note | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|---|------|-------------------|-------------------|
| I | Revenus locatifs | 4 | 16.831.491 | 15.329.982 |
| III | Charges relatives à la location | 4 | 10.557 | 22.960 |
| RESULTAT LOCATIF NET | | | 16.842.048 | 15.352.942 |
| IV | Récupération de charges immobilières | | 9.551 | 990 |
| V | Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 5 | 51.589 | 237.913 |
| VII | Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 5 | -550.134 | -780.287 |
| RESULTAT IMMOBILIER | | | 16.353.055 | 14.811.559 |
| IX | Frais techniques | 6 | -410.786 | -339.447 |
| X | Frais commerciaux | | -67.247 | -44.073 |
| XI | Charges et taxes sur immeubles non loués | | -1.313 | -3.941 |
| XII | Frais de gestion immobilière | 6 | -655.660 | -544.953 |
| CHARGES IMMOBILIERES | | | -1.135.006 | -932.414 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | | | 15.218.049 | 13.879.144 |
| XIV | Frais généraux de la société | 7 | -2.628.269 | -2.401.699 |
| XV | Autres revenus et charges d'exploitation | | -48.907 | -47.790 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | | | 12.540.874 | 11.429.655 |
| XVI | Résultat sur vente d'immeubles de placement | | 410.274 | 2.500 |
| XVIII | Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 8 | 6.226.449 | 13.980.850 |
| XIX | Autre résultat sur portefeuille | | 6.567 | -12.873 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | | | 19.184.163 | 25.400.132 |
| XX | Revenus financiers | 9 | 202.128 | 165.852 |
| XXI | Charges d'intérêts nettes | 10 | -3.931.906 | -3.949.190 |
| XXII | Autres charges financières | 10 | -96.409 | -50.374 |
| XXIII | Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | | 87.525 | -2.052.260 |
| RESULTAT FINANCIER | | | -3.738.662 | -5.885.971 |
| XXIV | Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises | | 61.870 | 103.439 |
| RESULTAT AVANT IMPOT | | | 15.507.371 | 19.617.601 |
| XXV | Impôts des sociétés | | -115.961 | -166.327 |
| XXVI | Exit tax | | 28.219 | 11.268 |
| IMPOT | | | -87.742 | -155.059 |
| RESULTAT NET | | | 15.419.629 | 19.462.542 |
| Etat du résultat global | | | | |
| I. Résultat net | | | 15.419.629 | 19.462.542 |
| II. Autres éléments du résultat global : | | | | |
| RESULTAT GLOBAL (I + II) | | | 15.419.629 | 19.462.542 |
| Résultat de base et dilué par action | | | 13 | 2,02 |
| | | | | 2,62 |

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

| (en €) | Capital | | |
|---|---------------------|------------------------------------|----------------------|
| | Capital souscrit | Frais d'augmentation de capital | Primes d'émission |
| Solde au 31/12/2023 | 147.590.601 | -4.673.813 | 8.750.150 |
| Affectation du résultat 2023 | | | |
| Dividende | | | |
| Dividende non payé sur actions en auto-contrôle | | | |
| Actions propres détenues | | | |
| Résultat de l'exercice 2024 | | | |
| Solde au 31/12/2024 | 147.590.601 | -4.673.813 | 8.750.150 |
| Solde au 31/12/2024 avant affectation | 147.590.601 | -4.673.813 | 8.750.150 |
| Proposition d'affectation et dividende | | | |
| Solde au 31/12/2024 après affectation | 147.590.601 | -4.673.813 | 8.750.150 |
| Solde au 31/12/2024 | 147.590.601 | -4.673.813 | 8.750.150 |
| Affectation du résultat 2024 | | | |
| Dividende optionnel | 2.897.825 | -70.705 | |
| Dividende non payé sur actions en auto-contrôle | | | |
| Actions propres détenues | | | |
| Transfert de réserves suite à la cession d'actifs | | | |
| Résultat de l'exercice 2025 | | | |
| Solde au 31/12/2025 | 150.488.426 | -4.744.518 | 8.750.150 |
| Solde au 31/12/2025 avant affectation | 150.488.426 | -4.744.518 | 8.750.150 |
| Proposition d'affectation et dividende | | | |
| Solde au 31/12/2025 après affectation | 150.488.426 | -4.744.518 | 8.750.150 |

| Réserves | | | | | | | |
|---|---|---|----------------------------------|-----------------|---|----------------------------|----------------------------|
| Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence | Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture | Réserve pour actions propres (-) | Autres réserves | Résultat reporté des exercices antérieurs | Résultat net de l'exercice | Total des capitaux propres |
| 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 |

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

| (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|-------------------|--------------------|
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE PERIODE | 259.725 | 658.046 |
| 1. Activités opérationnelles | 3.792.750 | 4.555.781 |
| Résultat de l'exercice ajusté | 19.333.558 | 23.451.312 |
| Résultat de l'exercice | 15.419.629 | 19.462.542 |
| Revenus financiers | -202.128 | -165.852 |
| Charges d'intérêts nettes | 3.931.906 | 3.949.190 |
| Autres produits et charges financières | 96.409 | 50.374 |
| Impôts | 87.742 | 155.059 |
| Ajustements pour des transactions sans effets de trésorerie | -6.165.016 | -11.794.563 |
| Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations | 87.838 | 117.205 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-) | -6.226.449 | -13.980.850 |
| Variation de la juste valeur des instruments de couverture (+/-) | -87.525 | 2.052.260 |
| Variation de valeur sur les participations mises en équivalence (+/-) | -61.870 | -103.439 |
| Provision pour Exit tax (+/-) | 122.989 | 120.262 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | -3.660.171 | -2.471.908 |
| <u>Mouvement des éléments d'actif</u> | | |
| -Créances commerciales | 9.250 | 9.746 |
| -Autres Actifs à court terme | 94.136 | |
| -Comptes de régularisations | 78.714 | 77.207 |
| <u>Mouvement des éléments du passif</u> | | |
| -Dettes commerciales et autres dettes courantes | -3.887.444 | -2.545.094 |
| -Comptes de régularisation | 45.174 | -13.767 |
| Autres éléments des activités opérationnelles | -5.715.621 | -4.629.060 |
| Créances et dettes fiscales | -1.416.119 | -421.596 |
| Intérêts payés | -4.405.222 | -4.322.942 |
| Intérêts reçus | 202.128 | 165.852 |
| Autres produits et charges financières | -96.409 | -50.374 |
| 2. Activités d'investissement | -8.064.334 | -29.305.890 |
| Immeubles de placement - investissements activés | -1.838.205 | -1.616.703 |
| Immeubles de placement - nouvelles acquisitions | -1.430.279 | -20.796.429 |
| Désinvestissements | 8.257.500 | |
| Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés | -671.419 | |
| Projets de développement | -11.624.779 | -6.161.211 |
| Autres immobilisations corporelles | -2.973 | -43.264 |
| Actifs financiers non courants | -900 | -5.000 |
| Acquisitions de filiales à travers d'un asset deal | -753.280 | -683.284 |
| 3. Activités de financement | 4.282.119 | 24.351.789 |
| Augmentation (+) des dettes financières | 17.450.000 | 39.450.000 |
| Réduction (-) des dettes financières | -10.000.000 | -9.300.000 |
| Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers | 125.839 | -291.993 |
| Variation des réserves (+/-) | -29.595 | 57.868 |
| Dividende de l'exercice précédent | -3.264.125 | -5.564.087 |
| Flux total de trésorerie de la période | 10.534 | -398.321 |
| Reprise du cash de fusions | 0 | 0 |
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE PERIODE | 270.259 | 259.725 |

Les montants repris dans le tableau de flux de trésorerie sous la rubrique 'Désinvestissement' représentent le prix brut reçu en espèces de l'acheteur. Le détail complet des désinvestissements est repris à l'Annexe 15 ci-après.

ANNEXE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES

Inclusio (dénommée dans les états financiers « la Société ») est une société anonyme de droit belge ayant obtenu le statut de Société Immobilière Réglementée Publique (SIRP) le 10 décembre 2020. L'adresse du siège social de la société est Avenue Herrmann-Debroux 40, à 1160 Bruxelles.

Inclusio est une société belge de référence investissant dans l'immobilier social. Elle s'est fixée pour mission d'offrir sur le long terme, à des populations fragilisées, des logements de qualité à un loyer abordable.

Son segment prioritaire consiste en l'acquisition, le développement et la gestion d'immeubles mis à la disposition de locataires à revenus faibles ou moyens.

La plupart des immeubles sont loués ou donnés en gestion à des Agences Immobilières Sociales (AIS) qui bénéficient de subsides régionaux pour pouvoir offrir des logements à loyer modéré à des publics fragilisés.

Les états financiers consolidés ont été approuvés pour publication par le Conseil d'administration le 19 février 2026. Les états financiers consolidés seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 20 mai 2026.

ANNEXE 2 : PRINCIPES COMPTABLES SIGNIFICATIFS SOUS RÉFÉRENTIEL IFRS

Annexe 2.1 Base d'évaluation

Les états financiers consolidés couvrent la période de 12 mois clôturée le 31 décembre 2025.

Les états financiers consolidés ont été établis et présentés sous le schéma prescrit par l'AR applicable aux SIRP et préparés conformément au référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (IFRS) et aux interprétations de l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (IFRIC), effectives au 31 décembre 2025 et qui ont été adoptées par l'Union européenne, tel qu'exécuté par l'Arrêté Royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées. Par conséquent, la Société n'a pas comptabilisé d'impôts différés.

Les états financiers consolidés sont établis en €. Ils sont préparés sur une base de coûts historiques, à l'exception des investissements en immeubles de placement et certains instruments financiers qui sont valorisés à leur juste valeur.

Les règles de comptabilisation ont été appliquées de façon consistante au cours de l'exercice, ainsi qu'au cours de l'exercice précédent.

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers consolidés, la Société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables et à procéder à un certain nombre d'estimations. Pour formuler ces hypothèses, la direction effective se fonde sur son expérience, l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

Certaines normes, certains amendements et interprétations s'appliquent pour la première fois en 2025, Inclusio mentionne ci-dessous uniquement les normes et interprétations nouvelles et amendées qui sont pertinentes par rapport à la situation financière d'Inclusio et de ses filiales et de ses intérêts dans les sociétés mises en équivalence (le « Groupe »), à ses performances et/ou aux informations à fournir.

Néant

En avril 2024, la norme IFRS 18 a été publiée. Elle remplace la norme IAS 1 Présentation des états financiers. L'IFRS 18 introduit de nouvelles exigences de présentation dans le compte de résultat, notamment la spécification des totaux et sous-totaux. De plus, les entités sont tenues de classer l'ensemble des produits et charges figurant dans le compte de résultat dans l'une des cinq catégories suivantes : activités d'exploitation, activités d'investissement, activités de financement, impôts sur les bénéfices et activités abandonnées.

La norme exige la publication de nouvelles mesures de performance définies par la société, ainsi que des sous-totaux des produits et charges. Elle comprend également de nouvelles exigences relatives à l'agrégation et à la désagrégation des informations financières en fonction des rôles identifiés dans les états financiers principaux et leurs annexes.

Par ailleurs, des modifications de portée limitée ont été apportées à la norme IAS 7 Tableau des flux de trésorerie.

La norme IFRS 18, ainsi que les modifications apportées aux autres normes, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027 et s'appliquera rétroactivement. Inclusio n'a pas opté pour une application anticipée.

Inclusio (accompagnée par l'ensemble du secteur des SIR) s'emploie actuellement à identifier l'ensemble des incidences et des modifications sur ses états financiers et ses notes. Dans le cadre de cette évaluation, Inclusio a conclu, à titre provisoire, qu'il exerce les activités principales suivantes, telles que définies dans l'IFRS 18 : Investissement et exploitation d'actifs immobiliés. L'adoption de la norme IFRS 18 n'a aucun impact sur le résultat net.

Les normes et interprétations publiées à la date de publication des états financiers du Groupe mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur sont présentées ci-dessous. Le Groupe ne mentionne que les normes et interprétations qui auront probablement un impact sur sa situation financière, ses performances et/ou les informations à fournir. Le Groupe prévoit d'adopter ces normes, le cas échéant, lors de leur entrée en vigueur.

- IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
- IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen)
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 Classement et évaluation des instruments financiers (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2026)

Inclusio ne s'attend pas à ce que l'application initiale des amendements mentionnés ci-dessus puisse avoir un impact significatif sur ses états financiers.

Annexe 2.2 Résumé des principales méthodes comptables appliquées

Principes de consolidation

Filiales

Les états financiers consolidés se composent des états financiers de la Société et de ses filiales et des intérêts dans les sociétés mises en équivalence. Les filiales sont les entités contrôlées par la Société.

La Société contrôle une autre entité lorsqu'elle est exposée ou qu'elle a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité faisant objet d'un investissement et qu'elle a la capacité d'influencer ces rendements du fait du pouvoir qu'elle détient sur celle-ci.

Lorsque la Société détient plus de la moitié des droits de vote de la filiale, celle-ci est présumée contrôlée par la Société.

Les états financiers des filiales sont consolidés par intégration globale, depuis la date à laquelle la Société en détient le contrôle jusqu'à la date de fin de contrôle.

Les états financiers des filiales sont établis suivant les mêmes méthodes comptables que celles de la Société et elles sont appliquées de façon uniforme au travers du Groupe.

Toutes les transactions intragroupes, de même que tous les gains et pertes non réalisés sur des transactions entre filiales du Groupe sont éliminés en totalité.

Coentreprises et sociétés associées

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable et qui n'est ni une filiale, ni une participation dans une coentreprise. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs sont incorporés dans ces états financiers en utilisant la méthode de la mise en équivalence, sauf lorsque l'investissement est classé comme détenu en vue de la vente, auquel cas il est comptabilisé conformément à la norme IFRS 5 - Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées.

Selon la méthode de la mise en équivalence, une participation est comptabilisée initialement dans l'état de la situation financière au coût d'acquisition et est ensuite ajustée pour comptabiliser la part du Groupe dans le résultat et les autres éléments du résultat global de la société. Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes d'une société dépasse la participation du Groupe dans cette société (ce qui inclut toute participation à long terme qui, en substance, fait partie de l'investissement net du Groupe dans la société), le Groupe cesse

de comptabiliser sa quote-part dans les pertes ultérieures. Les pertes supplémentaires ne sont comptabilisées que dans la mesure où le Groupe a encouru des obligations légales ou implicites ou effectué des paiements au nom de la société.

Lors de l'acquisition de la participation dans une société associée ou une coentreprise, tout excédent du coût d'acquisition de la participation sur la quote-part revenant au Groupe de la juste valeur nette des actifs et des passifs identifiables de la société est comptabilisé à titre de goodwill, qui est inclus dans la valeur comptable de la participation. Les exigences d'IAS 36 sont appliquées pour déterminer s'il est nécessaire de comptabiliser une perte de valeur liée à la participation du Groupe dans une société associée ou une coentreprise. Lorsque cela est nécessaire, la totalité de la valeur comptable de la participation (y compris le goodwill) est soumise à un test de dépréciation conformément à IAS 36 comme un actif unique en comparant sa valeur recouvrable (montant le plus élevé entre la valeur d'utilité et la juste valeur diminuée des coûts de sortie) avec sa valeur comptable.

Une participation dans une société associée ou une coentreprise est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date à laquelle le Groupe exerce une influence notable ou contrôle conjointement la société, et jusqu'à la date à laquelle l'influence ou le contrôle conjoint cesse d'exister.

Acquisition de sociétés

Lorsque le Groupe prend le contrôle d'un ensemble intégré d'activités et d'actifs répondant à la définition d'une entreprise ('business') conformément à IFRS – Regroupements d'entreprises, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. De plus, des impôts différés sont comptabilisés sur les différences temporelles générées et sont intégrés dans l'actif net acquis. Le goodwill représente la différence positive entre le coût d'acquisition (hors frais connexes à l'acquisition), majoré des intérêts minoritaires éventuels, et la juste valeur de l'actif net acquis. Si cette différence est négative ('goodwill négatif'), celle-ci est immédiatement comptabilisée en compte de résultats après confirmation des valeurs.

Si l'acquisition d'une société comprenant un ou plusieurs immeubles de placement et un groupe d'actifs (et/ou passifs) ne répond pas à la définition d'une entreprise (business) selon IFRS3, l'acquisition est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et passifs individuels identifiables (y compris les immeubles de placement). Le coût d'acquisition est

affecté aux actifs et passifs individuels identifiables d'après leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Ainsi, une telle acquisition n'engendre pas la comptabilisation de goodwill. En application d'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur après la comptabilisation initiale.

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge comme SIR (ou FIIS) ou de la fusion d'une société non-SIR avec une SIR. Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement disponibles à la location sont des investissements en biens immobiliers (immeubles ou terrains) détenus pour en retirer des loyers, ou pour réaliser une plus-value en capital ou les deux.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont initialement comptabilisés à leur coût d'acquisition en ce compris les frais de transaction et la TVA non déductible. Lorsque l'immeuble est acquis au travers d'une fusion, les taxes dues sur le gain potentiel de l'actif intégré sont comprises dans le coût de l'actif considéré.

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement disponibles à la location sont valorisés à leur juste valeur. Cette juste valeur (« fair value ») est égale au montant pour lequel l'immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice est reconnue directement en compte de résultats sous la rubrique « Variation de la juste valeur des immeubles de placement » en distinguant les variations positives des variations négatives.

L'ajustement des droits de mutations lié à l'évolution subséquente de la juste valeur d'un immeuble ou à la réalisation d'un immeuble est déterminé de manière indirecte lors de l'affectation des réserves sous la rubrique « Réserves - Réserve de la variation de juste valeur des immeubles de placement ».

Chaque trimestre, un expert immobilier indépendant évalue le portefeuille immobilier, incluant les coûts, les droits d'enregistrement et les commissions. L'expert immobilier évalue les propriétés conformément aux spécifications et notes informatives en vigueur pour l'évaluation de biens édités par l'IVS (International Valuation Standards) et le RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) et détermine la méthode de vente la plus probable (vente à l'unité individuelle ou vente intégrale de l'immeuble expertisé).

Pour la réalisation des expertises, la Société communique chaque trimestre aux experts la situation locative de ses biens immobiliers, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux réalisés ou à réaliser ainsi que tout autre élément pouvant influencer la juste valeur des immeubles. Ces éléments sont entre autres, les certificats PEB, le niveau énergétique obtenu par rapport au marché concerné et la localisation ou encore les aspects environnementaux (risque d'inondation, de pollution...). Suivant le type d'actifs immobiliers à expertiser, les experts déterminent les méthodes les plus appropriées pour déterminer la valeur d'investissement et la juste valeur ; ces méthodes sont entre autres, la capitalisation des loyers, la méthode du « Discounted Cash Flow » et la méthode du prix unitaire.

La juste valeur des actifs évalués par l'expert tient compte des ajustements suivants :

- si la valeur d'investissement par unité locative déterminée par l'expert immobilier est supérieure à 2.500.000 €, cette valeur d'investissement est corrigée en la divisant par (1+2,5 %). Cette correction a été arrêtée au niveau du secteur, sur base d'un large échantillon de transactions, et correspond à la moyenne des frais de transaction effectivement payés en Belgique sur des transactions de ce type ;
- si la valeur d'investissement par unité locative déterminée par l'expert immobilier est inférieure à 2.500.000 €, cette valeur d'investissement est corrigée en la divisant par (1+12,5 % ou 1+12,0 %), pour tenir compte des droits de mutation applicables dans la Région où l'immeuble est situé.

La valeur comptable initiale des actifs inclut les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles de placement. Il en va de même lors de l'achat d'actions d'une société immobilière, d'un apport en nature d'un immeuble en contrepartie de nouvelles actions, ou d'un apport d'actifs par fusion ou reprise d'une société immobilière. Cependant, lorsque la transaction constitue un regroupement d'entreprises, les frais associés à la transaction

sont directement comptabilisés comme charges au compte de résultats. Les commissions relatives à la location des immeubles sont comptabilisées comme charges au compte de résultats.

Travaux en cours sur immeubles de placement disponibles à la location

Les travaux entrepris, de la responsabilité du propriétaire, sur les immeubles de placement disponibles à la location sont traités de 3 manières différentes, suivant le type de travail concerné :

- les coûts de maintenance et de réparations qui n'ajoutent aucune fonctionnalité additionnelle ou qui n'augmentent pas le niveau de confort du bâtiment sont considérés comme dépenses courantes et prises directement en charge ;
- les coûts engagés sur une base occasionnelle pour augmenter les fonctionnalités de l'immeuble ou son habitabilité ou pour augmenter de façon significative son niveau de confort conduisant ainsi à augmenter le loyer estimé sont capitalisés dans la mesure et pour autant que l'expert reconnaisse, dans un cours normal des choses, que l'appréciation de la valeur estimée de l'augmentation de loyer estimé soit plausible ;
- les travaux de rénovation portant sur la structure, l'étanchéité ou des fonctionnalités majeures du bâtiment (remplacement des ascenseurs, climatisation, châssis de fenêtres...) sont capitalisés.

Immeubles détenus en vue de la vente

Les immeubles de placement détenus en vue de la vente sont des immeubles disponibles à la location déclassés dans les actifs courants car leur commercialisation a été entamée et que la vente est hautement probable dans les 12 mois. Les règles de valorisation restent d'application.

Projets de développement

Après son acquisition initiale et à chaque date de clôture des états financiers ultérieurs, les projets de développement sont comptabilisés à leur juste valeur. Toutefois, si le Groupe établit que la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction ne peut pas être évaluée de manière fiable, mais prévoit qu'elle pourra l'être lorsque la construction sera terminée, le Groupe doit évaluer l'immeuble au coût jusqu'à ce que sa juste valeur puisse être évaluée de façon fiable ou jusqu'à ce que la construction soit terminée (selon ce qui se produira en premier).

Les immeubles en cours de construction sont comptabilisés sous les projets de développement, et ce jusqu'au terme de la période de construction ou de développement. À ce moment, l'actif est

transféré sous la rubrique « immeubles de placement disponible à la location ».

Les coûts potentiellement capitalisables portent sur les commissions d'apport, le coût des entreprises, des sous-traitants, les matériaux, les études de stabilité, les frais d'architectes et de bureaux d'études (pour autant que ces derniers correspondent aux études finales conduisant à la réalisation de l'immeuble), la gestion et suivi de projet, la TVA et les taxes. Les frais financiers, pour autant qu'ils soient prévus à l'étude de faisabilité sont capitalisés.

Location à long terme qualifiant de location-financement

Dans la mesure où ces contrats remplissent les critères d'une location-financement selon l'IFRS 16 :63, le Groupe, en tant que cédant, les présentera au bilan lors de leur conclusion en tant que créance, pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de l'immeuble loué au début du contrat sera enregistrée dans le compte de résultats de la période. Tout paiement effectué périodiquement par le preneur sera traité par le Groupe partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme un revenu financier, basé sur un modèle reflétant un taux de rendement périodique constant pour le Groupe.

Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué des amortissements et des pertes de valeur. Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins à la clôture de chaque exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

| | |
|--------------------------------|--------|
| Équipement informatique | 3 ans |
| Imprimante centralisée | 5 ans |
| Mobilier et matériel de bureau | 10 ans |

Les bureaux loués sont évalués le cas échéant en contrat de location. Si c'est le cas, Inclusio reconnaît un droit d'usage à l'actif ainsi qu'un passif locatif équivalent conformément à l'IFRS 16.

Initialement, le droit d'usage est comptabilisé à l'actif pour un montant correspondant au passif locatif. Ce droit sera ensuite amorti selon la durée du contrat. Les paiements qu'Inclusio effectuera au bailleur

seront reconnus partiellement en remboursement du principal et partiellement en frais généraux.

Actifs financiers

Les actifs financiers sont classés, initialement, comme ultérieurement évalués soit au coût amorti, soit à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, soit à la juste valeur par le biais du résultat net. La Société ne détient que des instruments de la première catégorie, notamment des créances (commerciales) et de la trésorerie.

Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur de transaction, si elles ne comportent pas une composante importante de financement, ce qui est le cas pour la plupart des créances. Les autres actifs financiers sont initialement évalués à leur juste valeur, augmentée, dans le cas d'un actif financier non évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction directement attribuables à l'acquisition de cet actif financier.

Les actifs financiers détenus par le Groupe sont des instruments d'emprunt qui (i) s'inscrivent dans un modèle économique dont l'objectif est de percevoir les flux contractuels de trésorerie et qui (ii) ont des flux contractuels de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, sont évalués au coût amorti (net de toute réduction de valeur pour dépréciation).

Le coût amorti d'un actif financier est la valeur qui lui est attribuée lors de sa comptabilisation initiale, diminuée des remboursements en principal, majorée ou diminuée de l'amortissement cumulé, calculé par la méthode du taux d'intérêt effectif, de toute différence entre cette valeur initiale et la valeur à l'échéance et, dans le cas d'un actif financier, ajustée au titre de la correction de valeur pour pertes. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise les futures sorties ou entrées de trésorerie, estimées sur la durée de vie attendue d'un actif ou d'un passif financier, de manière à obtenir exactement la valeur comptable brute de l'actif financier. Pour calculer le taux d'intérêt effectif, le Groupe estime les flux de trésorerie attendus en prenant en considération toutes les modalités contractuelles de l'instrument financier, mais il ne tient pas compte des pertes attendues de crédit. Ce calcul inclut l'intégralité des commissions et des frais proportionnels, payés ou reçus par les parties au contrat, qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif et des coûts de transaction.

Les actifs financiers sont présentés au bilan soit en actifs financiers courants, soit en actifs financiers non courants selon l'intention ou la probabilité de réalisation dans les 12 mois suivants la date de clôture.

Le Groupe comptabilise une provision pour pertes de crédit attendues pour tous les instruments de dette qui ne sont pas détenus à la juste valeur par le biais du résultat net. Les pertes de crédit attendues sont basées sur la différence entre les flux de trésorerie contractuels dus conformément au contrat et tous les flux de trésorerie que le Groupe s'attend à recevoir, actualisés à une approximation du taux d'intérêt effectif original. Les flux de trésorerie attendus comprendraient les flux de trésorerie provenant de la vente d'une garantie détenue ou autre rehaussement de crédit qui font partie intégrante des modalités contractuelles.

Pour les créances commerciales et les actifs de contrat, le Groupe applique une approche simplifiée pour le calcul des pertes de crédit attendues. Ainsi, le Groupe ne suit pas les variations de risque de crédit, mais comptabilise une provision pour pertes de crédit sur base du montant des pertes de crédit attendues pour la durée de vie à chaque date de clôture. Le Groupe a établi une matrice de provisions sur base de son expérience sur les pertes de crédit historiques, ajustée pour des facteurs prospectifs spécifiques aux débiteurs et à l'environnement économique.

Les instruments de couverture sont repris dans les actifs financiers quand leur juste valeur déterminée est positive.

Passifs financiers

Les passifs financiers sont initialement évalués à leur juste valeur diminuée, dans le cas d'un passif financier non évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction directement attribuables à l'émission de ce passif financier. Ils sont ultérieurement évalués au coût amorti, à l'exception des dérivés qui sont évalués à la juste valeur.

Les instruments de couverture sont repris dans les passifs financiers quand leur juste valeur déterminée est négative.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie se compose des comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et ont une échéance inférieure ou égale à 3 mois.

Capitaux propres – dividendes

Les actions ordinaires sont comptabilisées en capitaux propres. Les coûts directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont comptabilisés, nets d'impôts, en réduction des montants récoltés. Les coûts d'une opération d'émission d'actions abandonnée, sont pris directement en charges.

Les actions propres rachetées sont comptabilisées à leur prix d'achat en déduction des capitaux propres. Une vente ou une annulation des actions propres rachetées ne donne pas lieu à un impact sur le résultat : les bénéfices ou les pertes concernant les actions propres sont directement comptabilisés en capitaux propres.

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après approbation par l'assemblée générale des actionnaires. Tout acompte sur dividende éventuel est comptabilisé en dette dès que le Conseil d'administration a pris la décision de procéder au paiement de celui-ci.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs provenant de contrats de location simples sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les gratuités locatives consenties aux clients sont comptabilisées de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Les indemnités de résiliation ou dégâts locatifs sont comptabilisées intégralement au moment de leur facturation.

Provisions

Une provision est comptabilisée lorsqu'il y a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable que des ressources seront nécessaires pour faire face à cette obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Impôts

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement dans les capitaux propres, auquel cas ils sont eux aussi comptabilisés dans les capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les résultats imposables de l'année écoulée ainsi que de tout ajustement aux impôts payés ou à récupérer relatifs aux exercices antérieurs. Il est calculé en utilisant le taux d'impôt en vigueur à la date de clôture.

Inclusio en tant que SIRP bénéficie d'un régime fiscal spécifique qui prévoit uniquement de l'impôt sur ses dépenses non admises. Les filiales sont soumises à l'impôt. L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant d'un changement de régime fiscal (agrément SIR ou FIIS ou encore la fusion d'une société non-SIR avec une SIR). Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de SIR entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée en même temps qu'un montant correspondant à la différence entre la valeur de marché de l'immeuble et la valeur comptable du bien qui sera acquis dans la fusion et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion.

Annexe 2.3 Jugements comptables significatifs et sources principales d'incertitudes relatives aux estimations

Les risques auxquels Inclusio pourraient être confrontés sont intégralement repris au chapitre Gestion des risques du rapport de gestion.

5 catégories de risques et leurs impacts y sont commentés :

- Risques immobiliers et opérationnels
- Risques financiers
- Risques réglementaires
- Risques relatifs au contrôle interne
- Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance

Ces risques pourraient être source d'incertitudes qui entraînerait des ajustements significatifs des montants des actifs et des passifs au cours des exercices suivants.

Inclusio n'anticipe pas d'autres risques qui pourraient avoir un impact sur ses actifs, majoritairement composés d'immeubles de placement, ses passifs, majoritairement composés de dettes bancaires et son compte de résultat.

Inclusio n'identifie pas de jugements comptables significatifs qui pourraient avoir un impact significatif sur ses états financiers.

ANNEXE 3 : INFORMATION SECTORIELLE

Au 31 décembre 2025, la Société est organisée en trois secteurs opérationnels spécifiques correspondant aux trois Régions du pays.

Un secteur opérationnel est une composante du Groupe qui est engagée dans des activités ordinaires dont il peut tirer des produits et pour lesquelles il peut engager des charges, dont les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel et pour lesquelles des informations financières distinctes sont disponibles. Le principal décideur opérationnel du Groupe est le CEO.

La grande majorité des immeubles actuellement en exploitation ont un caractère résidentiel et sont loués majoritairement à des AIS, des pouvoirs publics ou des asbl.

| Bilan consolidé - Segmentation (en €) | | Région Bruxelloise | Région Flamande | Région Wallonne | Non affecté | 31/12/2025 |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| I | Actifs non courants | 182.234.355 | 108.398.692 | 97.936.198 | 11.583.746 | 400.152.991 |
| I C. | Immeubles de placement | 182.234.355 | 108.398.692 | 97.936.198 | | 388.569.245 |
| I C. a. | Immeubles disponible à la location | 170.382.800 | 107.700.477 | 89.543.309 | | 367.626.586 |
| I C. b. | Projet de développement | 11.851.556 | 698.214 | 8.392.889 | | 20.942.659 |
| II | Actifs courants | 6.691.556 | 0 | 95.000 | 749.668 | 7.536.224 |
| | TOTAL ACTIF | 188.925.911 | 108.398.692 | 98.031.198 | 12.333.414 | 407.689.214 |
| | Pourcentage par secteur | 46,3% | 26,6% | 24,0% | 3,0% | |

| Compte de résultats consolidé (en €) | | Région Bruxelloise | Région Flamande | Région Wallonne | Non affecté | 31/12/2025 |
|--------------------------------------|---|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| I | Revenus locatifs | 8.401.729 | 4.125.462 | 4.304.300 | | 16.831.491 |
| III | Charges relatives à la location | 17.109 | -3.883 | -2.669 | | 10.557 |
| | RESULTAT LOCATIF NET | 8.418.838 | 4.121.579 | 4.301.631 | 0 | 16.842.048 |
| IV | Récupération de charges immobilières | | 200 | | 9.351 | 9.551 |
| V | Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 43.349 | -3.614 | 11.854 | | 51.589 |
| VII | Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -70.662 | -243.086 | -236.385 | | -550.134 |
| | RESULTAT IMMOBILIER | 8.391.525 | 3.875.079 | 4.077.100 | 9.351 | 16.353.055 |
| IX | Frais techniques | -193.030 | -115.687 | -103.069 | 1.000 | -410.786 |
| X | Frais commerciaux | -62.865 | -1.116 | -3.506 | 240 | -67.247 |
| XI | Charges et taxes sur immeubles non loués | -410 | -93 | -810 | | -1.313 |
| XII | Frais de gestion immobilière | -94.339 | -6.389 | | -554.932 | -655.660 |
| | CHARGES IMMOBILIERES | -350.644 | -123.285 | -107.385 | -553.692 | -1.135.006 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 8.040.881 | 3.751.794 | 3.969.715 | -544.341 | 15.218.049 |
| XIV | Frais généraux de la société | | | | -2.628.269 | -2.628.269 |
| XV | Autres revenus et charges d'exploitation | | | | -48.907 | -48.907 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 8.040.881 | 3.751.794 | 3.969.715 | -3.221.517 | 12.540.874 |
| XVI | Résultat sur vente d'immeubles de placement | 433.255 | -971 | 18.519 | -40.528 | 410.274 |
| XVIII | Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 4.191.288 | 1.134.813 | 900.348 | | 6.226.449 |
| XIX | Autre résultat sur portefeuille | | | | 6.567 | 6.567 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | 12.665.424 | 4.885.636 | 4.888.581 | -3.255.478 | 19.184.163 |
| XX | Revenus financiers | 197.505 | 670 | | 3.954 | 202.128 |
| XXI | Charges d'intérêts nettes | | | | -3.931.906 | -3.931.906 |
| XXII | Autres charges financières | | | | -96.409 | -96.409 |
| XXIII | Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | | | | 87.525 | 87.525 |
| | RESULTAT FINANCIER | 197.505 | 670 | 0 | -3.936.836 | -3.738.662 |
| XXIV | Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises | | | | 61.870 | 61.870 |
| | RESULTAT AVANT IMPOT | 12.862.929 | 4.886.306 | 4.888.581 | -7.130.445 | 15.507.371 |
| XXV | Impôts des sociétés | | | | -115.961 | -115.961 |
| XXVI | Exit tax | | | | 28.219 | 28.219 |
| | IMPOT | 0 | 0 | 0 | -87.742 | -87.742 |
| | RESULTAT NET | 12.862.929 | 4.886.306 | 4.888.581 | -7.218.187 | 15.419.629 |

| Bilan consolidé - Segmentation (en €) | | Région Bruxelloise | Région Flamande | Région Wallonne | Non affecté | 31/12/2024 |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| I | Actifs non courants | 185.484.539 | 105.331.315 | 84.288.001 | 12.289.442 | 387.393.296 |
| I C. | Immeubles de placement | 185.484.539 | 105.326.315 | 84.288.001 | | 375.098.854 |
| I C. a. | Immeubles disponible à la location | 179.126.317 | 100.220.065 | 80.353.778 | | 359.700.160 |
| I C. b. | Projet de développement | 6.358.222 | 5.106.250 | 3.934.222 | | 15.398.694 |
| II | Actifs courants | 0 | 0 | 22.229 | 763.437 | 785.666 |
| | TOTAL ACTIF | 185.484.539 | 105.331.315 | 84.310.230 | 13.052.880 | 388.178.963 |
| | Pourcentage par secteur | 47,8% | 27,1% | 21,7% | 3,4% | |

| Compte de résultats consolidé (en €) | | Région Bruxelloise | Région Flamande | Région Wallonne | Non affecté | 31/12/2024 |
|--------------------------------------|---|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| I | Revenus locatifs | 7.504.490 | 3.810.129 | 4.015.363 | | 15.329.982 |
| III | Charges relatives à la location | -346 | 25.891 | -2.585 | | 22.960 |
| | RESULTAT LOCATIF NET | 7.504.144 | 3.836.020 | 4.012.778 | 0 | 15.352.942 |
| IV | Récupération de charges immobilières | | 990 | | | 990 |
| V | Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 92.884 | 137.600 | 7.429 | | 237.913 |
| VII | Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -269.778 | -310.709 | -199.800 | | -780.287 |
| | RESULTAT IMMOBILIER | 7.327.251 | 3.663.901 | 3.820.408 | 0 | 14.811.559 |
| IX | Frais techniques | -148.744 | -91.976 | -98.727 | | -339.447 |
| X | Frais commerciaux | -17.788 | -15.702 | -10.584 | | -44.073 |
| XI | Charges et taxes sur immeubles non loués | -2.944 | -1.300 | 303 | | -3.941 |
| XII | Frais de gestion immobilière | -92.975 | -5.651 | | -446.327 | -544.953 |
| | CHARGES IMMOBILIERES | -262.451 | -114.629 | -109.007 | -446.327 | -932.414 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 7.064.800 | 3.549.272 | 3.711.400 | -446.327 | 13.879.144 |
| XIV | Frais généraux de la société | | | | -2.401.699 | -2.401.699 |
| XV | Autres revenus et charges d'exploitation | | | | -47.790 | -47.790 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 7.064.800 | 3.549.272 | 3.711.400 | -2.895.817 | 11.429.655 |
| XVI | Résultat sur vente d'immeubles de placement | | | 2.500 | | 2.500 |
| XVIII | Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 9.874.302 | 1.812.597 | 2.293.952 | | 13.980.850 |
| XIX | Autre résultat sur portefeuille | | | -12.873 | | -12.873 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | 16.939.102 | 5.361.869 | 5.994.979 | -2.895.817 | 25.400.132 |
| XX | Revenus financiers | 157.512 | | | 8.340 | 165.852 |
| XXI | Charges d'intérêts nettes | | | | -3.949.190 | -3.949.190 |
| XXII | Autres charges financières | | | | -50.374 | -50.374 |
| XXIII | Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | | | | -2.052.260 | -2.052.260 |
| | RESULTAT FINANCIER | 157.512 | 0 | 0 | -6.043.483 | -5.885.971 |
| XXIV | Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises | | | | 103.439 | 103.439 |
| | RESULTAT AVANT IMPOT | 17.096.614 | 5.361.869 | 5.994.979 | -8.835.861 | 19.617.601 |
| XXV | Impôts des sociétés | | | | -166.327 | -166.327 |
| XXVI | Exit tax | | | | 11.268 | 11.268 |
| | IMPOT | 0 | 0 | 0 | -155.059 | -155.059 |
| | RESULTAT NET | 17.096.614 | 5.361.869 | 5.994.979 | -8.990.920 | 19.462.542 |

Le passif n'est pas revu par secteur par la Société.

Il n'y a pas eu de transactions entre secteurs ni en 2025 ni en 2024.

Les informations par secteur d'activités :

| Investissements par secteur d'activité (en €) | Région Bruxelloise | Région Flamande | Région Wallonne | 31/12/2025 |
|--|-----------------------|--------------------|--------------------|------------|
| a. Immeubles disponible à la location | | | | |
| Immeubles en cours de construction achevés | | 5.869.177 | | 5.869.177 |
| Acquisitions | | | 1.430.279 | 1.430.279 |
| Dépenses ultérieures capitalisées | 351.020 | 485.435 | 984.123 | 1.820.577 |
| Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises | | | 6.250.000 | 6.250.000 |

| Investissements par secteur d'activité (en €) | Région Bruxelloise | Région Flamande | Région Wallonne | 31/12/2024 |
|--|-----------------------|--------------------|--------------------|------------|
| a. Immeubles disponible à la location | | | | |
| Immeubles en cours de construction achevés | | | 3.349.434 | 3.349.434 |
| Acquisitions | 19.174.751 | 1.621.678 | | 20.796.429 |
| Dépenses ultérieures capitalisées | 488.086 | 438.683 | 689.934 | 1.616.703 |
| Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises | | | 3.700.000 | 3.700.000 |

ANNEXE 4 : RÉSULTAT LOCATIF NET

| (en €) | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| I | Revenus locatifs | 16.831.491 | 15.329.982 |
| I A. | Loyers | 16.842.102 | 15.371.461 |
| I C. | Gratuités locatives | -11.934 | -42.814 |
| I E. | Indemnités de rupture anticipée de bail | 1.324 | 1.335 |
| III | Charges relatives à la location | 10.557 | 22.960 |
| III B. | Réductions de valeur sur créances commerciales | 6.992 | 22.960 |
| III C. | Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales | 3.565 | |
| RESULTAT LOCATIF NET | | 16.842.048 | 15.352.942 |

L'augmentation des revenus locatifs s'explique par l'élargissement du portefeuille immobilier en exploitation commentée dans le rapport de gestion et l'indexation des loyers conformément aux législations applicables.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution des loyers à périmètre immobilier comparable entre les

exercices comptables 2025 et 2024 selon la méthode de l'EPRA (Like-for-like rental growth reporting¹). Sont considérés comme à périmètre comparable les immeubles dont l'exploitation entre les exercices concernés est identique. Sont par conséquent exclus, par exemple, tous les immeubles dont l'acquisition ou la mise en exploitation a été opérée au cours d'un des deux exercices concernés.

1 Le « like-for-like rental growth reporting » correspond à la croissance des revenus locatifs nets du portefeuille qui a été identiquement en opération, et non en cours de développement, entre les deux périodes concernés.

| (en €) | Loyer LfL | | | Taille du portefeuille | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|------------------------|--------------------|-------------|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | Evolution | 31/12/2025 | 31/12/2024 | Evolution |
| Région de Bruxelles Capitale | 3.895.812 | 3.771.245 | 3,3% | 79.126.813 | 77.806.035 | 1,7% |
| Région flamande | 3.655.376 | 3.549.456 | 3,0% | 92.866.171 | 91.368.258 | 1,6% |
| Région Wallone | 4.017.960 | 3.882.070 | 3,5% | 75.309.420 | 73.551.133 | 2,4% |
| Total | 11.569.148 | 11.202.771 | 3,3% | 247.302.404 | 242.725.425 | 1,9% |

| (en €) | Loyer LfL | | | Taille du portefeuille | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------|------------------------|--------------------|-------------|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | Evolution | 31/12/2025 | 31/12/2024 | Evolution |
| Logement à loyer abordable | 7.548.585 | 7.303.084 | 3,4% | 180.370.352 | 177.481.583 | 1,6% |
| Logement pour personnes en situation de handicap | 1.355.526 | 1.318.794 | 2,8% | 27.882.144 | 26.994.726 | 3,3% |
| Infrastructure sociale | 2.665.037 | 2.580.892 | 3,3% | 39.049.908 | 38.249.117 | 2,1% |
| Total | 11.569.148 | 11.202.771 | 3,3% | 247.302.404 | 242.725.425 | 1,9% |

Le tableau suivant présente un détail des loyers futurs non actualisés. Les loyers relatifs aux immeubles classés dans les actifs destinés à la vente ne sont pas inclus. La dernière colonne reprend la quote part des loyers futurs non actualisés relatifs aux acquisitions opérées au cours de l'exercice 2025.

| (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 | Acquisitions 2025 |
|------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Moins d'un an | 16.026.127 | 12.262.357 | 323.722 |
| Entre 1 et 2 ans | 13.791.477 | 11.974.681 | 316.229 |
| Entre 2 et 3 ans | 12.882.368 | 11.353.067 | 300.882 |
| Entre 3 et 4 ans | 12.215.868 | 10.836.702 | 285.372 |
| Entre 4 et 5 ans | 11.492.980 | 10.297.353 | 285.372 |
| Au déla de 5 ans | 114.386.420 | 103.356.633 | 2.582.412 |
| Total | 180.795.240 | 160.080.794 | 4.093.988 |

Un seul client représente plus de 10 % des loyers sur l'exercice 2025. Les 10 contractants les plus importants représentent 56% des revenus locatifs de l'exercice 2025.

| Contractant | Pourcentage des loyers perçus en 2025 | Pourcentage des loyers perçus en 2024 |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| New Samusocial | 12,5% | 7,9% |
| Croix-Rouge de Belgique | 8,6% | 8,1% |
| AIS M.A.I.S. | 6,9% | 7,3% |
| AIS BAITA | 5,4% | 5,7% |
| AIS Hector Denis | 5,4% | 5,7% |
| Woonmaatschappij Rivierenland | 4,8% | 4,7% |
| AIS Woluwe Saint Lambert | 3,9% | 4,4% |
| Fedasil | 3,2% | 3,3% |
| Okezorg | 2,7% | 2,8% |
| Mons Logement | 2,6% | 2,8% |
| Total | 56,0% | 52,7% |

ANNEXE 5 : CHARGES LOCATIVES, TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

| (en €) | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-----------------------------|---|-------------------|-------------------|
| RESULTAT LOCATIF NET | | 16.842.048 | 15.352.942 |
| IV | Récupération de charges immobilières | 9.551 | 990 |
| IV A. | Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs | 9.551 | 990 |
| V | Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 51.589 | 237.913 |
| V A. | Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire | -24.392 | 160.874 |
| V B. | Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués | 75.982 | 77.039 |
| VII | Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -550.134 | -780.287 |
| VII A. | Charges locatives exposées par le propriétaire | -1.562 | -216.850 |
| VII B. | Précomptes et taxes sur immeubles loués | -548.572 | -563.436 |
| RESULTAT IMMOBILIER | | 16.353.055 | 14.811.559 |

Le précompte immobilier est à charge du bailleur sur les surfaces résidentielles tandis que les précomptes immobiliers sur les surfaces commerciales sont généralement mis à charge du locataire (suivant les conditions prévues dans les contrats de location). Relevons que les logements en Région de Bruxelles-

Capitale loués aux AIS sont exonérés de précompte immobilier, tandis que les logements en Région flamande ou en Région wallonne loués à des AIS bénéficient d'une réduction du précompte immobilier.

ANNEXE 6 : FRAIS TECHNIQUES, FRAIS COMMERCIAUX, FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

| (en €) | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|---|-------------------|-------------------|
| RESULTAT IMMOBILIER | | 16.353.055 | 14.811.559 |
| IX | Frais techniques | -410.786 | -339.447 |
| IX A. | Frais techniques récurrents | -409.374 | -339.447 |
| IX A. 1. | Réparations | -294.210 | -243.994 |
| IX A. 3. | Primes d'assurances | -115.164 | -95.452 |
| IX B. | Frais techniques non récurrents | -1.412 | |
| IX B. 2. | Sinistres | -1.412 | |
| X | Frais commerciaux | -67.247 | -44.073 |
| X A. | Commissions d'agence | -45.040 | -5.097 |
| X C. | Honoraires d'avocats et frais juridiques | -22.207 | -38.977 |
| XI | Charges et taxes sur immeubles non loués | -1.313 | -3.941 |
| XII | Frais de gestion immobilière | -655.660 | -544.953 |
| XII A. | Honoraires versés aux gérants (externes) | -100.728 | -98.626 |
| XII B. | Charges (internes) de gestion d'immeubles | -554.932 | -446.327 |
| CHARGES IMMOBILIERES | | -1.135.006 | -932.414 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | | 15.218.049 | 13.879.144 |

La Société a enregistré en 2025, une augmentation des frais techniques - réparations consécutivement à plus d'interventions réalisées dans ses immeubles. Tous ces frais sont liés à des immeubles en exploitation.

Les frais commerciaux directement attribuables à la gestion des immeubles correspondent principalement à l'enregistrement de contrats de location et aux frais d'avocats et huissiers sur des contentieux locatifs dans le portefeuille immobilier.

Les frais commerciaux généraux liés à la Société en général et pas à la gestion d'un immeuble en particulier tels que les dépliants, les participations à des événements, les publications, le site internet,

etc. sont repris sous la rubrique XIV Frais généraux de la société.

Les frais de gestion immobilière sont composés des frais de gestion retenus par certaines AIS bruxelloises conformément aux conventions signées, les mandats prévoient une rémunération comprise entre 0 % et 5% des loyers contractuels mais également des frais de syndicats dans les copropriétés. La Société dispose d'un département Property Management destiné à suivre la gestion de son portefeuille immobilier. Cette charge est intégralement reprise sous la rubrique XII.B. Charges internes de gestion d'immeubles et n'est donc pas incluse dans la rubrique XIV Frais généraux au compte de résultats.

ANNEXE 7 : FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

| (en €) | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|--|-------------------|-------------------|
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | | 15.218.049 | 13.879.144 |
| XIV | Frais généraux de la société | -2.628.269 | -2.401.699 |
| XV | Autres revenus et charges d'exploitation | -48.907 | -47.790 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | | 12.540.874 | 11.429.655 |

Les frais généraux de la Société sont principalement de quatre natures différentes :

- les frais directs et indirects liés aux équipes ;
- la location des bureaux et toutes les charges y relatives (en ce inclus la téléphonie et l'informatique) ;
- les prestataires externes tels que les experts

immobiliers, le Commissaire, les conseillers divers, les frais commerciaux, etc. ;

- les frais « Corporate » incluant la rémunération des administrateurs, les publications et les assurances mais également tous les frais liés à la cotation et au statut SIRP (taxe d'abonnement, FSMA, Euroclear, Euronext, etc.).

ANNEXE 8 : VENTES D'IMMEUBLES ET VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

| (en €) | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|--|-------------------|-------------------|
| RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | | 12.540.874 | 11.429.655 |
| XVI | Résultat sur vente d'immeubles de placement | 410.274 | 2.500 |
| XVI A. | Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction) | 7.996.356 | 2.500 |
| XVI B. | Valeur comptable des immeubles vendus | -7.586.081 | |
| XVIII | Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 6.226.449 | 13.980.850 |
| XVIII A. | Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement | 8.888.351 | 15.106.373 |
| XVIII B. | Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement | -2.661.902 | -1.125.523 |
| XIX | Autre résultat sur portefeuille | 6.567 | -12.873 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | | 19.184.163 | 25.400.132 |

L'Annexe 15 ci-dessous détaille les opérations de vente d'immeubles de placement. La plus-value réalisée par rapport à la dernière Juste Valeur expertisée est de 410.274€.

La croissance de la juste valeur expertisée provient de la valorisation du portefeuille immobilier réalisée par

l'expert immobilier. Cette croissance s'explique par l'indexation des loyers à la suite de l'augmentation de l'indice santé dans le courant de l'exercice 2025, la qualité et l'âge récent des immeubles nouvellement acquis/mis en exploitation mais également la forte demande pour des logements à loyer abordable.

ANNEXE 9 : REVENUS FINANCIERS

| (en €) | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| RESULTAT D'EXPLOITATION | | 19.184.163 | 25.400.132 |
| XX | Revenus financiers | 202.128 | 165.852 |
| XX A. | Intérêts et dividendes perçus | 4.628 | 15.852 |
| XX B. | Redevances de location-financement et similaires | 197.500 | 150.000 |

ANNEXE 10 : CHARGES FINANCIÈRES ET INSTRUMENTS DE COUVERTURE

| (en €) | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| XXI | Charges d'intérêts nettes | -3.931.906 | -3.949.190 |
| XXI A. | Intérêts nominaux sur emprunts | -4.527.389 | -5.711.077 |
| XXI C. | Charges résultant d'instruments de couverture autorisés | -248.433 | -22.876 |
| XXI D. | Produits résultant d'instruments de couverture autorisés | 843.916 | 1.784.764 |
| XXII | Autres charges financières | -96.409 | -50.374 |
| XXII A. | Frais bancaires et autres commissions | -96.307 | -50.374 |
| XXIII | Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 87.525 | -2.052.260 |
| XXIII A. | Instruments de couverture autorisés | 87.525 | -2.052.260 |
| RESULTAT FINANCIER | | -3.738.662 | -5.885.971 |

La charge nette d'intérêts sur l'exercice correspond à des intérêts bancaires, des commissions de non-utilisation sur les lignes de crédit et des intérêts sur les instruments financiers de couverture d'Inclusio et de ses filiales.

Malgré l'augmentation de l'endettement de la Société, la charge nette d'intérêts est restée stable consécutivement à la diminution des taux d'intérêt sur les marchés financiers observées sur le 1er semestre 2025.

La Société a contracté deux nouveaux crédits bancaires auprès de deux nouvelles banques (ING

et VDK), par ailleurs un crédit venant à échéance fin 2025 auprès de la CEHDF a été renouvelé par un crédit de type Sustainability Loan Link. Les frais de mise en place de ses lignes sont repris dans les autres charges financières.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers concernent les instruments de couverture dont le détail est repris en annexe 25. Cette variation positive est purement latente et consécutive aux anticipations des marchés financiers quant à l'évolution des taux d'intérêt.

ANNEXE 11 : QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

| (en €) | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-----------------------------|---|-------------------|-------------------|
| RESULTAT FINANCIER | | -3.738.662 | -5.885.971 |
| XXIV | Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises | 61.870 | 103.439 |
| RESULTAT AVANT IMPOT | | 15.507.371 | 19.617.601 |

ANNEXE 12 : IMPÔTS DES SOCIÉTÉS ET EXIT TAX

| (en €) | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| RESULTAT AVANT IMPOT | | 15.507.371 | 19.617.601 |
| XXV | Impôts des sociétés | -115.961 | -166.327 |
| XXVI | Exit tax | 28.219 | 11.268 |
| IMPOT | | -87.742 | -155.059 |
| RESULTAT NET | | 15.419.629 | 19.462.542 |

L'impôt des sociétés payé ou provisionné concerne essentiellement l'impôt sur les DNA d'Inclusio et pour le solde l'impôt des sociétés sur les revenus

nets des filiales qui ne bénéficient pas d'un régime d'exonération, contrairement à Inclusio.

ANNEXE 13 : RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action (« EPS ») tel que défini par l'IAS 33) se calcule comme suit :

| (en €) | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Numérateur | | | |
| RESULTAT NET | | 15.419.629 | 19.462.542 |
| Dénominateur | | | |
| Nombre total d'actions émises | | 7.630.286 | 7.428.347 |
| Nombre total d'actions en auto-contrôlé à la date de clôture | | 17.544 | 9.201 |
| Nbre moyen d'actions ayant jouissance | | 7.618.743 | 7.419.107 |
| Résultat par action, de base et dilué | | 2,02 | 2,62 |

Dans la mesure où il n'y a pas d'instruments dilutifs, les résultats de base et dilué sont identiques.

fin de ce chapitre. Les actions propres détenues sont exclues du calcul par action.

Conformément à la Loi SIR, le résultat distribuable est calculé sur base statutaire et est donc repris à la

ANNEXE 14 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

| (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|------------|---------------|
| Valeur brut en début d'exercice | 100.217 | 100.217 |
| Amortissements en début d'exercice | -100.217 | -89.924 |
| Solde en début de période | 0 | 10.293 |
| Amortissement de l'exercice | | -10.293 |
| Solde en fin de période | 0 | 0 |
| Valeur brute en fin d'exercice | 100.217 | 100.217 |
| Amortissements cumulés en fin d'exercice | -100.217 | -100.217 |

Les immobilisations incorporelles correspondent exclusivement au software Adfinity qui permet de tenir la comptabilité, d'assurer le reporting

financier mais également d'assurer la gestion des contrats de location (facturation, indexation...). Il est complètement amorti.

ANNEXE 15 : IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE

Tel que prescrit dans la norme IAS 40, les immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location, sont intégrés parmi les immeubles de placement. Les projets de développement sont ceux qui, soit sont en cours de construction ou font l'objet d'une lourde rénovation, soit ne génèrent pas de revenu par leur nature (terrain).

Les acquisitions correspondent aux prix payés pour l'acquisition de nouveaux immeubles en exploitation ou projets de développement. Le prix d'acquisition individuel n'est pas communiqué pour des raisons de confidentialité.

Les investissements reprennent les dépenses ultérieures à l'acquisition et capitalisées dans l'immeuble en exploitation ou le projet en cours de développement.

Les immeubles détenus en vue de la vente sont repris dans les actifs courants dès le moment où une décision de vente a été prise par la Société et que des démarches commerciales sont entamées.

| (en €) | Immeubles disponible à la location | Projets de développement | Actifs détenus en vue de la vente | Total immeubles de placement |
|---|------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Solde au 31/12/2023 | 318.870.376 | 9.599.533 | 0 | 328.469.909 |
| Immeubles en cours de construction achevés | 3.349.434 | -3.349.434 | | |
| Acquisitions | 20.796.429 | | | 20.796.429 |
| Investissements | 1.616.703 | 6.161.211 | | 7.777.914 |
| Intérêts capitalisés | | 373.752 | | 373.752 |
| Acquisitions de filiales | 3.700.000 | | | 3.700.000 |
| Transferts vers les projets de développement (-) | -2.860.488 | 2.860.488 | | |
| Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur | 14.227.706 | -246.855 | | 13.980.850 |
| Solde au 31/12/2024 | 359.700.160 | 15.398.694 | 0 | 375.098.854 |
| Solde au 31/12/2024 | 359.700.160 | 15.398.694 | 0 | 375.098.854 |
| Immeubles en cours de construction achevés | 5.869.177 | -5.869.177 | | |
| Acquisitions | 1.430.279 | 604.832 | | 2.035.111 |
| Investissements | 1.820.577 | 11.019.947 | 17.627 | 12.858.152 |
| Intérêts capitalisés | | 473.316 | | 473.316 |
| Acquisitions de filiales | 6.250.000 | | | 6.250.000 |
| Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente | -14.362.461 | | 14.362.461 | |
| Vente réalisée (Fair value) | | | -7.586.081 | -7.586.081 |
| Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur | 6.918.853 | -684.953 | -7.451 | 6.226.449 |
| Solde au 31/12/2025 | 367.626.586 | 20.942.659 | 6.786.556 | 395.355.800 |

Au 31 décembre 2025, la Société a en portefeuille plusieurs projets en phase de développement.

Les 4 projets de développement du tableau ci-dessous sont repris dans la valorisation de l'expert immobilier indépendant. Inclusio a signé une convention pour l'achat d'un immeuble hospitalier qui restera en exploitation jusque fin 2026. Cette acquisition se fera dès sa libération par l'exploitant actuel (Centre Hospitalier de Wallonie

Picarde). L'objectif est de le reconvertir en unité d'infrastructure sociale.

Les acquisitions de filiales n'ont pas été considérées comme des regroupements d'entreprises, tels que définis dans la norme IFRS 3, car il ne s'agit pas d'acquisitions de 'business' en tant que tel, un 'business' étant défini comme un ensemble intégré d'activités et d'actifs.

| Projets de développement (en €) | Investissement total estimé | Dépensé au 31/12/2025 | Fair Value au 31/12/2025 |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Pavillon 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 |
| TOTAL | 34.822.163 | 20.494.495 | 20.942.659 |

| Projets de développement (en €) | Investissement total estimé | Dépensé au 31/12/2024 | Fair Value au 31/12/2024 |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Pavillon 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 |
| TOTAL | 37.955.823 | 14.077.567 | 15.398.694 |

Le détail des mouvements du portefeuille est repris au chapitre « Rapport de gestion. »

concernent les filiales reprises à l'Annexe 33. Le tableau ci-dessous présente la réconciliation de l'acquisition des filiales.

Les acquisitions par voie d'acquisition de sociétés

| 31/12/2025 (en €) | Au Joli Bois | Total |
|---|----------------|----------------|
| Immeubles de placement | 6.250.000 | 6.250.000 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 832 | 832 |
| Dettes commerciales | -1.009.995 | -1.009.995 |
| Autres dettes financières | -3.792.500 | -3.792.500 |
| Autres dettes | -688.859 | -688.859 |
| Comptes de régularisation | -5.367 | -5.367 |
| Total actifs net acquis | 754.112 | 754.112 |

| | Au Joli Bois | Total |
|---|-----------------|-----------------|
| Trésorerie déboursée | -754.112 | -754.112 |
| Moins trésorerie acquise | 832 | 832 |
| Sortie de trésorerie nette dans les activités d'investissement | -753.280 | -753.280 |

| 31/12/2024 (en €) | Rebirth Development | Total |
|---|---------------------|----------------|
| Immeubles de placement | 3.700.000 | 3.700.000 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 7.981 | 7.981 |
| Provisions | -5.157 | -5.157 |
| Dettes commerciales | -222.427 | -222.427 |
| Autres dettes financières | -2.541.500 | -2.541.500 |
| Autres dettes | -140.243 | -140.243 |
| Total actifs net acquis | 691.265 | 691.265 |

| | Rebirth Development | Total |
|---|---------------------|-----------------|
| Trésorerie déboursée | -691.265 | -691.265 |
| Moins trésorerie acquise | 7.981 | 7.981 |
| Sortie de trésorerie nette dans les activités d'investissement | -683.284 | -683.284 |

Au cours de l'exercice 2025, un total de 14,4 M€ a été déclassé dans la rubrique des Actifs détenus en vue de la vente dont 7,6 M€ ont déjà été vendus en 2025. Le solde de 6,8 M€ devrait être vendu courant 2026.

Tous les actifs déclassés sont des actifs repris dans la catégorie des logements à loyers abordables et hormis 4 maisons situées en Région Wallonie, ces actifs sont tous situés en Région Bruxelloise.

| Immeubles destinés à la vente (en €) | Fair Value |
|--|------------------|
| Transfert vers les immeubles destinés à la vente | 14.362.461 |
| Activation | 17.627 |
| Variation de juste valeur | -7.451 |
| Juste valeur des immeubles vendus | -7.586.081 |
| Solde des immeubles destinés à la vente | 6.786.556 |

| Détail des immeubles destinés à la vente (en €) | Solde juste valeur au 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 - une maison Rue Bonnemaïson | 95.000 |
| TOTAL | 6.786.556 |

| Immeubles vendus (en €) | Fair Value |
|--|----------------|
| Prix de vente des immeubles | 8.257.500 |
| Juste valeur des immeubles vendus | -7.586.081 |
| Frais externes de commercialisation | -215.574 |
| Frais internes de commercialisation | -45.570 |
| Plus value réalisée sur dernière juste valeur | 410.274 |

Processus d'évaluation pour les immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement telle que calculée par l'expert immobilier indépendant est reprise dans les états financiers consolidés sur base de son rapport.

Ces rapports sont réalisés sur base des renseignements communiqués par la Société en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux réalisés ou à réaliser, les éventuelles gratuités locatives ainsi que tout autre élément pouvant influencer la juste valeur des immeubles. Ces éléments sont entre autres, les certificats PEB, le niveau énergétique obtenu par rapport au marché concerné et la localisation ou encore les aspects environnementaux (risque d'inondation, de pollution...).

De son côté, l'expert utilise les paramètres de marché qui lui semblent les plus pertinents (valeur locative, taux de capitalisation, etc.) sur base de ses jugements et de son expérience professionnelle mais également en tenant compte des éléments énergétiques et climatiques. Les informations communiquées par l'expert ainsi que les hypothèses et les modèles d'évaluation sont régulièrement revus par la Société et le Comité d'audit et de gestion des risques.

Le portefeuille d'immeubles de placement est valorisé à sa juste valeur. La juste valeur des projets de développement pour lesquels le programme de développement n'est pas encore déterminé (projets n'ayant pas encore vu l'introduction d'une demande

de permis) correspond à la valeur d'investissement majorée des coûts directement imputables. La juste valeur d'un immeuble est déterminée par l'expert en tenant compte des droits d'enregistrement et autres frais de transaction de 12 % (Flandre) ou 12,5 % (Wallonie et Bruxelles) pour les unités locatives d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 M€ et de 2,5 % pour les unités locatives d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 M€. Ce taux d'abattement de 2,5 % résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions.

Pour déterminer le niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, il est procédé à un examen approfondi de la nature, des caractéristiques et des risques de ces immeubles et les données de marché disponibles ont été examinées.

En raison de la liquidité du marché et de la difficulté à déceler de manière incontestable des données transactionnelles comparables, le niveau, au sens de la norme IFRS 13, d'évaluation de la juste valeur des immeubles, est le niveau 3.

Plusieurs techniques de valorisation (et combinaison de celles-ci) sont utilisées par les experts indépendants pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille dont voici les éléments principaux :

- la méthode de capitalisation des loyers : cette méthode consiste à capitaliser la Valeur Locative Estimée (VLE) des unités locatives de l'immeuble en utilisant un taux de capitalisation en ligne avec le marché immobilier. La sélection du taux de

capitalisation est basée sur l'analyse des données comparables de marché en incluant l'information publiquement disponible du secteur concerné. Le taux correspond au taux de rendement anticipé par des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La valeur obtenue est ensuite ajustée du différentiel (positif ou négatif) entre le loyer théorique utilisé et le loyer des contrats en cours, ainsi que d'hypothèses de travaux et/ou de vide locatif anticipés dans l'immeuble au terme des contrats en cours ;

- la méthode d'actualisation des cash-flows futurs générés par les unités locatives de l'immeuble (DCF) : cette technique nécessite l'évaluation du revenu locatif net généré par les unités locatives de l'immeuble sur une base annuelle pendant une période définie. À la fin de cette période, une valeur résiduelle est calculée en tenant compte de l'état anticipé du bien ;
- la méthode du prix unitaires : cette technique se base sur le principe qu'un acheteur potentiel ne payera pas plus pour l'acquisition d'un bien que le prix récemment payé sur le marché pour un bien similaire.

La valorisation est effectuée trimestriellement sur base d'un rapport établi par l'expert indépendant nommé par la Société. Ce rapport est basé sur :

- des informations fournies par la Société telles que les loyers contractuels, la nature et la durée des baux, les budgets de rénovation. Ces données sont produites par le système d'information de la Société et sont soumises à la qualité de celui-ci ;
- des hypothèses et des modèles d'évaluation développés par l'expert indépendant sur base de son jugement professionnel et sa connaissance du marché.

Informations quantitatives relatives aux données de niveau 3 dans les modèles d'évaluation d'immeubles de placement selon la norme IFRS 13

Pour les sociétés dont les immeubles de placement constituent un poste majeur du bilan consolidé, la norme IFRS 13 exige la présentation de certaines informations permettant aux utilisateurs des états financiers de se faire une idée des données et des techniques utilisées par les experts immobiliers pour déterminer la juste valeur du portefeuille immobilier. Dans le cas d'Inclusio, les justes valeurs sont déterminées par l'expert sur base de données de niveau 3, c'est-à-dire reposant partiellement ou

entièrement sur des données qui ne peuvent être observées de l'extérieur.

Vu que les immeubles de logements à loyer abordable représentent plus de 80 % de la juste valeur du portefeuille immobilier d'Inclusio (voir le chapitre du Rapport Immobilier), le tableau repris en annexe a été établi pour fournir les informations quantitatives les plus importantes utilisées par l'expert aux fins de son évaluation sur ce segment spécifique.

La sensibilité de la juste valeur à une modification des données non observables se traduit de la manière suivante (si aucun des autres paramètres ne varie) :

| Donnée non observable | Impact sur la JV si la donnée non observable augmente | Impact sur la JV si la donnée non observable diminue |
|-------------------------|---|--|
| Valeur locative estimée | Positif | Négatif |
| Taux de capitalisation | Négatif | Positif |
| Vide locatif | Négatif | Positif |

Sensibilité de la juste valeur des immeubles aux variations des données non observables

Le taux de capitalisation, le taux d'actualisation, le prix au m² ainsi que la valeur locative par m² sont fonction d'éléments immobiliers différents suivant le type de biens détenus (maison, appartement...), leur vocation (logement, aide aux personnes en situation de handicap, infrastructure sociale, ...), leur localisation, l'âge, l'efficacité énergétique, la liquidité du marché (offre et demande) ...

Compte tenu de cette disparité, des écarts significatifs peuvent exister dans les données reprises dans les tableaux ci-dessous entre les 3 régions du pays ou les segments d'activité. Relevons également que l'évolution d'une année à l'autre est influencée par la croissance du portefeuille immobilier de la Société, surtout dans les secteurs du logement pour personnes en situation de handicap et l'infrastructure sociale, secteurs où le volume d'activité est beaucoup plus restreint et où l'intégration d'un immeuble complémentaire peut engendrer des mouvements conséquents.

Le taux de capitalisation moyen pondéré de l'ensemble du portefeuille en exploitation au 31 décembre 2025 est de 4,24 % comparé à 4,37 % au 31 décembre 2024. L'indice santé, servant à l'indexation des loyers, a enregistré de fortes fluctuations sur les 3 dernières années. Compte tenu de ces paramètres, un changement de $\pm 0,5$ % du taux de capitalisation et un changement de ± 5 % dans les Valeurs Locatives Estimées sont raisonnablement envisageables.

La juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2025 serait :

- en diminution de 44,1 M€ en cas d'augmentation du taux d'actualisation de 0,5 % (-41,2 M€ au 31 décembre 2024) ;
- en augmentation de 44,1 M€ en cas de diminution du taux d'actualisation de 0,5 % (+41,2 M€ au 31 décembre 2024) ;

- en augmentation de 18,7 M€ en cas d'augmentation de la VLE de 5 % (+18,0 M€ au 31 décembre 2024) ;
- en diminution de 18,7 M€ en cas de diminution de la VLE de 5 % (-18,0 M€ au 31 décembre 2024).

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de Valeur Locative Estimée (par m² et par an) est accompagné d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

Pour les immeubles de placement en cours de construction, la juste valeur est influencée par le respect (ou non) du budget et de la durée de réalisation prévus initialement pour le projet.

Le cours de bourse est de 17,85 € fin décembre 2025. Comparé à la valeur nette comptable de 31,43 € par action à cette même date, la décote est de 24 %. Toute modification la juste valeur telle que décrite ci-avant aurait un impact sur la valeur nette par action et donc la décote (ou prime éventuelle) par rapport au cours de bourse. C'est ainsi que toute variation négative de la juste valeur à concurrence de 10 M€ aurait un impact négatif de 1,31 € sur la valeur nette comptable par action. Mécaniquement, le taux d'endettement sera impacté dans la direction opposée (une hausse de la valeur nette comptable diminue le taux d'endettement et inversement). Une diminution de la juste valeur des immeubles de placement de 10 M€ aurait pour conséquence une hausse du taux d'endettement au 31 décembre 2025 de 1,04 % passant de 41,29 % à 42,34 %.

Les principales informations quantitatives relatives à la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location extraites des rapports immobiliers sont résumées ci-après :

Immeubles en exploitation et destinés à la vente

| Région | Segment | Juste valeur au 31/12/2025 | Technique de valorisation Données non observables | Valeurs au 31/12/2025 | | | Valeurs au 31/12/2024 | | | |
|--------------------|-----------------------------------|---|--|--|---------|-------------|-----------------------|---------|-------------|---------|
| | | | | Min | Max | Moy Pond | Min | Max | Moy Pond | |
| Région bruxelloise | | 173.603.431 | | | | | | | | |
| | Logement à loyer abordable | 137.404.255 | Capitalisation des revenus locatifs | | | | | | | |
| | | | Valeur locative estimée (€/m ² /an) | 70 | 246 | 137 | 77 | 225 | 135 | |
| | | | Taux de capitalisation | 3,35% | 5,15% | 3,91% | 3,55% | 5,20% | 4,02% | |
| | | | Taux d'occupation | 89,60% | 100,00% | 98,08% | 89,37% | 100,00% | 98,08% | |
| | | | Durée résiduelle (an) | 1,7 | 33,8 | 15,4 | 0,6 | 34,9 | 13,8 | |
| | | | Prix unitaire | | | | | | | |
| | | | Prix au m ² (€) | 1.406 | 4.697 | 3.512 | 1.385 | 4.386 | 3.341 | |
| | | | Actualisation des flux (DCF) | | | | | | | |
| | | | Taux d'actualisation | 6,00% | 6,50% | 6,25% | 6,25% | 6,50% | 6,38% | |
| | | | Taux d'occupation | 89,60% | 100,00% | 99,46% | 89,37% | 100,00% | 99,46% | |
| | | | Durée résiduelle (an) | 7,9 | 26,7 | 19,9 | 5,1 | 19,0 | 9,6 | |
| | | Logement pour personnes en situation de handicap | 0 | | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| | | Infrastructure Sociale | 19.277.039 | Capitalisation des revenus locatifs | | | | | | |
| | | | | Valeur locative estimée (€/m ² /an) | 115 | 229 | 151 | 114 | 226 | 149 |
| | | | | Taux de capitalisation | 4,40% | 6,85% | 6,08% | 4,40% | 6,85% | 6,03% |
| | | | | Taux d'occupation | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| | | | | Durée résiduelle (an) | 1,0 | 87,5 | 15,1 | 1,0 | 88,5 | 15,3 |
| | | | | Prix unitaire | | | | | | |
| | | | | Prix au m ² (€) | 1.881 | 4.475 | 2.505 | 1.864 | 4.446 | 2.485 |
| | | | Actualisation des flux (DCF) | | | | | | | |
| | | | Taux d'actualisation | 5,35% | 8,60% | 7,04% | 5,00% | 8,60% | 6,97% | |
| | | | Taux d'occupation | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | |
| | | | Durée résiduelle (an) | 1,0 | 10,7 | 5,5 | 1,0 | 4,2 | 2,2 | |

| Région | Segment | Juste valeur au 31/12/2025 | Technique de valorisation Données non observables | Valeurs au 31/12/2025 | | | Valeurs au 31/12/2024 | | | |
|-----------------|-----------------------------------|---|--|-------------------------------------|---------|-------------|-----------------------|---------|-------------|---------|
| | | | | Min | Max | Moy Pond | Min | Max | Moy Pond | |
| Région flamande | | 107.699.207 | | | | | | | | |
| | Logement à loyer abordable | 85.805.356 | Capitalisation des revenus locatifs | | | | | | | |
| | | | Valeur locative estimée (€/m²/an) | 75 | 151 | 112 | 74 | 148 | 111 | |
| | | | Taux de capitalisation | 3,10% | 4,70% | 3,28% | 3,15% | 5,00% | 3,56% | |
| | | | Taux d'occupation | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 88,51% | 100,00% | 99,69% | |
| | | | Durée résiduelle (an) | 2,0 | 20,1 | 9,3 | 0,5 | 21,1 | 9,3 | |
| | | | Prix unitaire | | | | | | | |
| | | | Prix au m² (€) | 1.993 | 4.211 | 3.190 | 1.916 | 4.115 | 3.135 | |
| | | | Actualisation des flux (DCF) | | | | | | | |
| | | | Taux d'actualisation | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | | Taux d'occupation | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | | Durée résiduelle (an) | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | Logement pour personnes en situation de handicap | 21.893.851 | Capitalisation des revenus locatifs | | | | | | |
| | | | | Valeur locative estimée (€/m²/an) | 101 | 163 | 117 | 96 | 158 | 113 |
| | | | | Taux de capitalisation | 3,75% | 4,80% | 4,01% | 3,75% | 4,85% | 4,01% |
| | | | | Taux d'occupation | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| | | | | Durée résiduelle (an) | 6,7 | 12,7 | 10,3 | 7,7 | 13,7 | 11,3 |
| | | | | Prix unitaire | | | | | | |
| | | | | Prix au m² (€) | 2.174 | 4.363 | 2.957 | 2.123 | 4.256 | 2.858 |
| | | | | Actualisation des flux (DCF) | | | | | | |
| | | | | Taux d'actualisation | 5,50% | 7,25% | 6,13% | 5,50% | 7,25% | 6,13% |
| | | | Taux d'occupation | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | |
| | | | Durée résiduelle (an) | 6,7 | 12,7 | 10,3 | 7,7 | 13,6 | 11,0 | |
| | Infrastructure Sociale | 0 | | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |

| Région | Segment | Juste valeur | Technique de valorisation | | Valeurs au 31/12/2025 | | | Valeurs au 31/12/2024 | | |
|--|-----------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------|---------|-----------------------|---------|---------|
| | | au 31/12/2025 | Données non observables | | Min | Max | Moy | Min | Max | Moy |
| | | 89.638.309 | | | | | Pond | | | Pond |
| Région wallonne | Logement à loyer abordable | 63.077.333 | Capitalisation des revenus locatifs | | | | | | | |
| | | | Valeur locative estimée (€/m²/an) | 79 | 187 | 99 | 76 | 189 | 95 | |
| | | | Taux de capitalisation | 4,00% | 6,00% | 4,91% | 3,75% | 5,60% | 4,68% | |
| | | | Taux d'occupation | 90,41% | 100,00% | 99,21% | 84,99% | 100,00% | 98,29% | |
| | | | Durée résiduelle (an) | 1,4 | 15,0 | 8,4 | 0,8 | 16,2 | 8,9 | |
| | | | Prix unitaire | | | | | | | |
| | | | Prix au m² (€) | 1.464 | 3.352 | 2.079 | 1.552 | 3.661 | 2.016 | |
| | | | Actualisation des flux (DCF) | | | | | | | |
| | | | Taux d'actualisation | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | | Taux d'occupation | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | | Durée résiduelle (an) | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | Logement pour personnes en situation de handicap | 5.988.293 | Capitalisation des revenus locatifs | | | | | | |
| | | | | Valeur locative estimée (€/m²/an) | 127 | 127 | 127 | 127 | 127 | 127 |
| | | | | Taux de capitalisation | 5,45% | 5,45% | 5,45% | 5,40% | 5,40% | 5,40% |
| | | | | Taux d'occupation | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| | | | | Durée résiduelle (an) | 21,5 | 21,5 | 21,5 | 22,5 | 22,5 | 22,5 |
| | | | Prix unitaire | | | | | | | |
| | | | Prix au m² (€) | 2.040 | 2.040 | 2.040 | 2.029 | 2.029 | 2.029 | |
| | | | Actualisation des flux (DCF) | | | | | | | |
| | | | Taux d'actualisation | 6,35% | 6,35% | 6,35% | 6,25% | 6,25% | 6,25% | |
| | | | Taux d'occupation | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | |
| | | | Durée résiduelle (an) | 21,5 | 21,5 | 21,5 | 22,5 | 22,5 | 22,5 | |
| | | Infrastructure Sociale | 20.572.683 | Capitalisation des revenus locatifs | | | | | | |
| | | | | Valeur locative estimée (€/m²/an) | 63 | 155 | 111 | 63 | 150 | 107 |
| | | | | Taux de capitalisation | 6,00% | 8,15% | 6,44% | 5,65% | 8,40% | 6,14% |
| | | | | Taux d'occupation | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| | | | | Durée résiduelle (an) | 1,2 | 4,7 | 3,3 | 2,2 | 5,7 | 4,3 |
| | | | Prix unitaire | | | | | | | |
| | | Prix au m² (€) | 941 | 2.092 | 1.679 | 941 | 2.247 | 1.673 | | |
| | | Actualisation des flux (DCF) | | | | | | | | |
| | | Taux d'actualisation | 7,15% | 8,00% | 7,45% | 6,50% | 9,00% | 7,55% | | |
| | | Taux d'occupation | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | | |
| | | Durée résiduelle (an) | 1,2 | 4,7 | 3,3 | 5,7 | 5,7 | 5,7 | | |
| Total des immeubles en exploitation | | 370.940.947 | | | | | | | | |

Les principales informations quantitatives relatives à la juste valeur des projets de développement extraites des rapports immobiliers sont résumées ci-

dessous. Les projets dont les permis n'ont pas encore été obtenus et dont le coût de développement est indéterminable sont repris à leur coût.

Projets de développement (valorisé par l'expert immobilier uniquement)

| Région | Segment | Juste valeur au 31/12/2025 | Technique de valorisation Données non observables | Valeurs au 31/12/2025 | | | Valeurs au 31/12/2024 | | | |
|--------------------|-----------------------------------|---|--|-----------------------|-------|-------------|-----------------------|-------|-------------|----|
| | | | | Min | Max | Moy Pond | Min | Max | Moy Pond | |
| Région bruxelloise | | 11.851.555 | | | | | | | | |
| | Logement à loyer abordable | 11.851.555 | Capitalisation des revenus locatifs | | | | | | | |
| | | | Valeur locative estimée (€/m²/an) | 104 | 134 | 119 | 104 | 124 | 114 | |
| | | | Taux de capitalisation | 4,00% | 4,20% | 4,10% | 6,50% | 6,50% | 6,50% | |
| | | | Taux d'occupation | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | | Durée résiduelle (an) | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | | Prix unitaire | | | | | | | |
| | | | Prix au m² (€) | 1.507 | 2.533 | 2.020 | 1.059 | 1.073 | 1.066 | |
| | | | Actualisation des flux (DCF) | | | | | | | |
| | | | Taux d'actualisation | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | | Taux d'occupation | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | | Durée résiduelle (an) | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | Logement pour personnes en situation de handicap | 0 | | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| | | Infrastructure Sociale | 0 | | NA | NA | NA | NA | NA | NA |

| Région | Segment | Juste valeur | Technique de valorisation | Valeurs au 31/12/2025 | | | Valeurs au 31/12/2024 | | | |
|-----------------|-----------------------------------|---|--|--|-------|-------------|-----------------------|-------|-------------|----|
| | | au 31/12/2025 | Données non observables | Min | Max | Moy Pond | Min | Max | Moy Pond | |
| Région flamande | | 698.000 | | | | | | | | |
| | Logement à loyer abordable | 0 | Capitalisation des revenus locatifs | | | | | | | |
| | | | Valeur locative estimée (€/m ² /an) | NA | NA | NA | 109 | 109 | 109 | |
| | | | Taux de capitalisation | NA | NA | NA | 3,50% | 3,50% | 3,50% | |
| | | | Taux d'occupation | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | | Durée résiduelle (an) | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | | Prix unitaire | | | | | | | |
| | | | Prix au m ² (€) | NA | NA | NA | 2.974 | 2.974 | 2.974 | |
| | | | Actualisation des flux (DCF) | | | | | | | |
| | | | Taux d'actualisation | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | | Taux d'occupation | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | | Durée résiduelle (an) | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | Logement pour personnes en situation de handicap | 698.000 | Capitalisation des revenus locatifs | | | | | | |
| | | | | Valeur locative estimée (€/m ² /an) | 122 | 122 | 122 | NA | NA | NA |
| | | | | Taux de capitalisation | 5,15% | 5,15% | 5,15% | NA | NA | NA |
| | | | | Taux d'occupation | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| | | | | Durée résiduelle (an) | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| | | | | Prix unitaire | | | | | | |
| | | | | Prix au m ² (€) | 1.043 | 1.043 | 1.043 | NA | NA | NA |
| | | | | Actualisation des flux (DCF) | | | | | | |
| | | | Taux d'actualisation | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | | Taux d'occupation | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | | | Durée résiduelle (an) | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |
| | Infrastructure Sociale | 0 | | NA | NA | NA | NA | NA | NA | |

| Région | Segment | Juste valeur au 31/12/2025 | Technique de valorisation | | | | | | |
|---|-----------------------------------|---|--|-------------------------------------|-------|-------------|-----------------------|-------|-------------|
| | | | Données non observables | Valeurs au 31/12/2025 | | | Valeurs au 31/12/2024 | | |
| | | | | Min | Max | Moy Pond | Min | Max | Moy Pond |
| Région wallonne | | 8.392.889 | | | | | | | |
| | Logement à loyer abordable | 8.392.889 | Capitalisation des revenus locatifs | | | | | | |
| | | | Valeur locative estimée (€/m ² /an) | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 |
| | | | Taux de capitalisation | 4,05% | 4,05% | 4,05% | 3,80% | 3,80% | 3,80% |
| | | | Taux d'occupation | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| | | | Durée résiduelle (an) | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| | | | Prix unitaire | | | | | | |
| | | | Prix au m ² (€) | 1.419 | 1.419 | 1.419 | 665 | 665 | 665 |
| | | | Actualisation des flux (DCF) | | | | | | |
| | | | Taux d'actualisation | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| | | | Taux d'occupation | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| | | | Durée résiduelle (an) | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| | | Logement pour personnes en situation de handicap | 0 | Capitalisation des revenus locatifs | | | | | |
| | | Infrastructure Sociale | 0 | Capitalisation des revenus locatifs | NA | NA | NA | NA | NA |
| Total des projets de développement | | 20.942.444 | | | | | | | |

ANNEXE 16 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles hors droit d'usage relatif aux bureaux loués par la Société sont reprises dans le tableau ci-dessous :

| (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|----------------|----------------|
| Valeur brute en début d'exercice | 365.660 | 299.455 |
| Amortissements cumulés en début d'exercice | -224.257 | -135.457 |
| Solde en début de période | 141.403 | 163.998 |
| Acquisitions | 9.800 | 84.317 |
| Amortissements | -87.838 | -88.800 |
| Sortie de l'exercice | | -18.111 |
| Solde en fin de période | 63.365 | 141.403 |
| Valeur brute en fin d'exercice | 375.460 | 365.660 |
| Amortissements cumulés en fin d'exercice | -312.096 | -224.257 |

Les acquisitions de l'exercice portent sur du matériel informatique et des véhicules automobiles.

Le droit d'usage des bureaux de la Société est

valorisé au 31 décembre 2025 à 105.619 € et vient s'ajouter aux autres immobilisations reprises dans le tableau ci-dessus pour donner un total de 168.984€.

ANNEXE 17 : ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les actifs financiers non courants comprennent 3 catégories d'actifs distincts :

- la juste valeur positive des instruments financiers de couverture est de 1.867.800 € (31 décembre 2024 : 2.530.730 €). Ces instruments sont conclus avec des banques belges au rating « Investment grade » et leur détail est repris en annexe 25 ;
- Inclusio est propriétaire d'immeubles de placement détenus en copropriété. Dans ce cadre, des avances de fonds de roulement sont consenties aux syndics afin qu'ils puissent assumer les charges de la copropriété au 31 décembre 2025. Inclusio a avancé pour 134.621 € (31 décembre 2024 : 133.721 €) de fonds de roulement aux syndics ;
- l'immeuble École Active a vu son bail emphytéotique de 50 ans renégocié à 99 ans (se terminant le 30 juin 2113). L'immeuble a dès lors été reclassifié des immeubles en exploitation vers un contrat de location-financement. La créance long terme de ce

contrat représente un total de 8.295.610 € (montant identique au 31 décembre 2024) et l'analyse des échéances est reprise ci-dessous. Compte tenu des modalités de ce bail emphytéotique, le remboursement en capital débutera dans l'exercice 2026.

Étant donné, d'une part, la qualité du locataire et, d'autre part, le faible risque de crédit associé à la créance de location-financement (établi sur base de l'analyse des pertes de crédits historiques sur le locataire), le modèle des pertes de crédit attendues selon l'IFRS 9 n'a pas d'impact matériel pour Inclusio. Le chapitre des Facteurs de risque reprend un détail complet des risques sur locataire (risque 1.1.2, risque 1.3.2, risque 1.3.3). Inclusio n'anticipe aucun impact de perte de crédits sur ses créances locataires ou de location-financement.

| Créance de location financement (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| à moins d'un an | 245.000 | 195.000 |
| à plus d'un an et moins de deux ans | 245.000 | 245.000 |
| à plus de deux ans et moins de trois ans | 245.000 | 245.000 |
| à plus de trois ans et moins de quatre ans | 245.000 | 245.000 |
| à plus de quatre ans et moins de cinq ans | 245.000 | 245.000 |
| à plus de 5 ans | 20.212.500 | 20.457.500 |
| Paiements minimaux au titre de la location | 21.437.500 | 21.632.500 |
| Produits financiers non acquis | 13.141.890 | 13.336.890 |
| Valeur actuelle de paiements minimaux au titre de la location | 8.295.610 | 8.295.610 |
| Créances de location-financement | | |
| à moins d'un an | 24.891 | |
| à plus d'un an et moins de deux ans | 25.549 | 24.891 |
| à plus de deux ans et moins de trois ans | 26.225 | 25.549 |
| à plus de trois ans et moins de quatre ans | 26.918 | 26.225 |
| à plus de quatre ans et moins de cinq ans | 27.630 | 26.918 |
| à plus de 5 ans | 8.164.398 | 8.192.028 |

ANNEXE 18 : PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE

Au 31 décembre 2025, la Société détient une seule participation mise en équivalence dans la société Inclusio Ostbelgien SA à concurrence de 51 % des

parts. La Société ne disposant pas du contrôle de cette filiale conformément au pacte d'actionnaires signé, Inclusio ne consolide dès lors pas cette filiale.

| (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|------------------|------------------|
| Actifs non courants | 3.420.827 | 3.362.510 |
| Actifs courants | 319.217 | 290.210 |
| Dont trésorerie et équivalents de trésorerie | 315.338 | 37.435 |
| Total actifs | 3.740.044 | 3.652.720 |
| Fonds propres | 2.361.312 | 2.239.569 |
| Passifs | 1.378.731 | 1.413.151 |
| Dont dettes financières | 1.282.197 | 1.352.080 |
| Total passifs | 3.740.044 | 3.652.720 |
| Quote-part du Groupe | 51% | 51% |
| Participations mises en équivalence | 51% | 51% |
| Revenus locatifs | 198.918 | 188.531 |
| Résultat locatif net | 198.918 | 188.531 |
| Résultat d'exploitation des immeubles | 34.699 | 9.601 |
| Dont charges d'amortissement | | |
| Résultat financier | -14.791 | -13.960 |
| Dont produits d'intérêt | 5.077 | 7.056 |
| Dont charges d'intérêt | -19.868 | -20.200 |
| Variation de la juste valeur | 100.844 | 365.117 |
| Résultat avant impôts | 120.752 | -4.359 |
| Impôts sur le résultat & Exit Tax | 991 | -55.320 |
| Résultat net | 121.743 | 305.438 |
| Quote-part du Groupe dans le résultat net de l'exercice | 51% | 51% |

ANNEXE 19 : CRÉANCES COMMERCIALES

| Créances commerciales (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Créances sur les locataires | 32.859 | 39.211 |
| Factures à établir | 14.710 | 17.607 |
| TOTAL | 47.569 | 56.818 |

Le risque de crédit lié aux créances commerciales est excessivement limité du fait d'une part de la qualité des contreparties (majoritairement des AIS ou équivalent) et d'autre part, pour les autres types

de locataires grâce à la diversité de la clientèle et aux garanties locatives constituées par les locataires pour couvrir leurs engagements.

ANNEXE 20 : CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

| Créances fiscales et autres (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Impôts | 245.597 | 110.029 |
| Autres | | 94.136 |
| TOTAL | 245.597 | 204.165 |

Les créances fiscales correspondent à des versements anticipés réalisés.

ANNEXE 21 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et les équivalents de trésorerie ne concernent que des comptes à vue et une caisse.

ANNEXE 22 : COMPTES DE RÉGULARISATION

| (en €) | Comptes de régularisation à l'actif | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--------------|--------------------------------------|----------------|----------------|
| II G. | Comptes de régularisation | 186.243 | 264.957 |
| II G. a. | Revenus immobiliers courus non échus | 100.474 | 157.120 |
| II G. c. | Charges immobilières payées d'avance | 92.549 | 107.837 |
| II G. e. | Autres | -6.780 | |

Les comptes de régularisation repris à l'actif comprennent les revenus financiers à encaisser sur les instruments financiers en vigueur à la clôture de l'exercice et les dépenses relatives à la structuration et à la maîtrise d'ouvrage déléguée des projets en cours de développement, dépenses qui ne seront intégrées aux projets qu'à la livraison de ceux-ci.

Mais ils comprennent également les charges locatives communes déduction faite des provisions pour charges reçues des locataires. Les décomptes de charges locatives sont adressés au moins une fois l'an aux locataires concernés.

| (en €) | Comptes de régularisation au passif | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| II F. | Comptes de régularisation | 178.506 | 133.333 |
| II F. a. | Revenus immobiliers perçus d'avance | | 14.912 |
| II F. b. | Intérêts et autres charges courus non échus | 178.506 | 118.421 |

Les comptes de régularisation repris au passif correspondent à des revenus immobiliers perçus en

avance et à des intérêts sur des crédits non échus.

ANNEXE 23 : CAPITAUX PROPRES

L'évolution du capital social est présentée ci-dessous :

| (en €) | Nombre d'actions créées | Nombre cumulé d'actions | Capital souscrit (€) | Capital souscrit cumulé (€) |
|--|-------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------|
| IPO du 10/12/2020 | 2.857.943 | 7.187.558 | 57.158.860 | 143.751.160 |
| Acte de réduction de capital du 11/06/2021 | | | -945.037 | 142.806.123 |
| Apports en nature du 25/06/2021 | 240.789 | 7.428.347 | 4.784.477 | 147.590.601 |
| Acte du 17/06/2025 | 201.939 | 7.630.286 | 2.897.825 | 150.488.426 |
| Solde au 31/12/2025 | | 7.630.286 | | 150.488.426 |

Suite à l'opération d'augmentation de capital de juin 2025, le total d'actions émises est de 7.630.286 actions. La Société détient également des actions en auto contrôle dans le cadre du contrat de Liquidity Providing (respectivement 14.331 actions au 31/12/2025 et 9.201 actions au 31/12/2024) ainsi que dans le cadre des contrats LTI des dirigeants effectifs

(3.213 actions au 31/12/2025). Le nombre d'actions pour le calcul des ratios bilantaires est donc de 7.612.742 actions.

Par ailleurs, le nombre moyen d'actions sur l'exercice 2025 servant pour les ratios du compte de résultat s'élève à 7.618.743 actions.

Le détail des fonds propres est le suivant :

| (en €) | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--------|--|--------------------|--------------------|
| | CAPITAUX PROPRES | 239.236.464 | 227.110.555 |
| A. | Capital | 145.743.908 | 142.916.788 |
| A. a. | Capital souscrit | 150.488.426 | 147.590.601 |
| A. b. | Frais d'augmentation de capital | -4.744.518 | -4.673.813 |
| B. | Primes d'émission | 8.750.150 | 8.750.150 |
| C. | Réserves | 69.322.777 | 55.981.075 |
| C. b. | Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-) | 60.225.051 | 48.132.971 |
| C. e. | Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-) | 1.085.631 | 3.137.890 |
| C. g. | Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabiliséesselon la méthode de mise en équivalence | 122.861 | 19.422 |
| C. h. | Réserve pour actions propres (-) | -94.739 | -56.914 |
| C. m. | Autres réserves (+/-) | 101.751 | 101.751 |
| C. n. | Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-) | 7.882.222 | 4.645.954 |
| D. | Résultat net de l'exercice | 15.419.629 | 19.462.542 |

Relevons que la réserve pour actions propres est constituée des actions détenues dans le cadre du contrat de Liquidity Providing signé avec Kepler

Chevreaux mais également des provisions prévues dans le cadre des plan LTI des dirigeants effectifs.

ANNEXE 24 : PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS

Les dirigeants bénéficient d'un plan à long terme d'attribution d'actions (LTI) basé sur des critères et objectifs pertinents. Chaque plan couvre une période de 3 ans avant une exécution dans la 4ème année.

Conformément à l'IFRS 2, ce plan est repris directement en augmentation des fonds propres sur la durée d'attribution. La charge annuelle d'acquisition est comptabilisée en frais généraux

dans le compte de résultats.

Les modalités de ce LTI sont reprises intégralement dans la section Rapport de rémunération du chapitre Déclaration de gouvernance d'entreprise.

À ce jour, aucune action n'a encore été octroyée car le 1er plan couvrant les exercices 2023-2024-2025 ne sera mis en exécution que début 2026.

ANNEXE 25 : DETTES FINANCIÈRES

La Société finance ses activités par ses fonds propres mais également par des lignes de crédit bancaires. Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédit

négociées, les montants prélevés à la date de clôture ainsi que l'échéance finale.

| Banque | Type de financement | Montant contracté (en €) | Dettes | | Echéance | Type d'intérêt |
|----------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------|-----------------|
| | | | comptabilisée au 31/12/2025 (en €) | comptabilisée au 31/12/2024 (en €) | | |
| 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 Banque | Revolving | 5.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 | 31/05/2027 | Euribor + marge |
| Belfius Banque | Revolving | 7.500.000 | 7.500.000 | 7.500.000 | 31/05/2028 | Euribor + marge |
| Belfius Banque | Revolving | 15.000.000 | 13.600.000 | 15.000.000 | 31/05/2029 | Euribor + marge |
| Belfius Banque | Revolving | 10.000.000 | 8.700.000 | 9.550.000 | 31/12/2029 | Euribor + marge |
| Belfius Banque | Revolving | 10.000.000 | | | 31/12/2030 | Euribor + marge |
| Caisse d'Epargne HdF | Term Loan | NA | NA | 12.500.000 | 29/12/2025 | Taux fixe |
| Caisse d'Epargne HdF | Term Loan | 12.500.000 | 12.500.000 | 12.500.000 | 28/12/2026 | Taux fixe |
| 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 |
| TOTAL | | 197.500.000 | 162.500.000 | 155.050.000 | | |
| Dont non-courant | | | 142.500.000 | 142.550.000 | | |
| Dont courant | | | 20.000.000 | 12.500.000 | | |

Sur chacune de ces lignes, diverses modalités ont été négociées mais aucun banquier ne dispose de sûretés sur les actifs sous-jacents.

Certaines conventions prévoient des engagements spécifiques pour Inclusio :

- le maintien du statut SIR,
- des clauses « Pari Passu » et « Negative pledge »
- un taux maximum d'endettement,
- une couverture minimum des intérêts financiers (autrement dit le ratio des loyers nets ramenés sur les charges financières liées aux crédits bancaires),
- une taille minimale de portefeuille immobilier en exploitation.

Ces indicateurs sont directement analysés et extraits des comptes annuels publiés par Inclusio.

Si Inclusio devait enregistrer un défaut sur l'une ou plusieurs modalités prévues à ces contrats, suivant

la convention concernée, soit les parties doivent se mettre autour de la table, soit la banque prêteuse serait en droit de réclamer le remboursement intégral du crédit octroyé soit Inclusio devrait payer une marge bancaire majorée.

Historiquement, Inclusio a toujours respecté ses engagements bancaires et n'anticipe aucun évènement, fait ou circonstance dans les 12 prochains mois qui viendrait à provoquer l'application de ses clauses bancaires.

Les dettes financières courantes sont composées de 20.000.000 € relatif à deux lignes de crédit venant à échéance en 2026, de garanties locatives reçues en garantie des contrats de location signés et enfin d'autres dettes financières courantes liées à des conventions d'achat de filiales.

Le tableau suivant présente la ventilation des variations des passifs issus des activités de financement :

| 31/12/2025 (en €) | Solde d'ouverture | Flux de trésorerie | Acquisition de filiales | Solde de clôture |
|---|--------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| Dettes financières non courantes | | | | |
| Emprunts bancaires | 142.550.000 | -50.000 | | 142.500.000 |
| Autres passifs financiers | 1.624.270 | -776.126 | | 848.144 |
| Dettes financières courantes | | | | |
| Emprunts bancaires | 12.500.000 | 7.500.000 | | 20.000.000 |
| Garanties locatives | 148.011 | -5.112 | | 142.898 |
| Autres passifs financiers | 206.304 | | 130.951 | 337.255 |
| Total des passifs issus des activités de financement | 157.028.584 | 6.668.762 | 130.951 | 163.828.298 |

| 31/12/2024 (en €) | Solde d'ouverture | Flux de trésorerie | Acquisition de filiales | Solde de clôture |
|---|--------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| Dettes financières non courantes | | | | |
| Emprunts bancaires | 124.800.000 | 17.750.000 | | 142.550.000 |
| Autres passifs financiers | 760.732 | 863.537 | | 1.624.270 |
| Dettes financières courantes | | | | |
| Emprunts bancaires | 100.000 | 12.400.000 | | 12.500.000 |
| Garanties locatives | 139.190 | 8.821 | | 148.011 |
| Autres passifs financiers | 507.118 | | -300.814 | 206.304 |
| Total des passifs issus des activités de financement | 126.307.040 | 31.022.358 | -300.814 | 157.028.584 |

Le tableau ci-après présente le détail des échéances contractuelles résiduelles de la Société pour ses passifs financiers ayant des périodes de remboursement contractuelles. Le tableau a été préparé à partir des flux de trésorerie non actualisés

(remboursements en capital uniquement) liés aux passifs financiers selon la date la plus rapprochée à laquelle la Société pourrait être tenue d'effectuer un paiement.

| 31/12/2025 (en €) | À moins d'un an | 1- 5 ans | À plus de cinq ans |
|--|-----------------|-------------|--------------------|
| Emprunts bancaires | 20.000.000 | 142.500.000 | |
| Charges d'intérêts non actualisées | 246.250 | 5.388.062 | |
| Garanties locatives | 142.898 | | |
| Autres passifs financiers non courants | 848.144 | | |
| Autres passifs financiers courants | 337.255 | | |

| 31/12/2024 (en €) | À moins d'un an | 1- 5 ans | À plus de cinq ans |
|--|-----------------|-------------|--------------------|
| Emprunts bancaires | 12.500.000 | 137.050.000 | 5.500.000 |
| Charges d'intérêts non actualisées | 150.000 | 5.079.313 | 417.247 |
| Garanties locatives | 148.011 | | |
| Autres passifs financiers non courants | 1.624.270 | | |
| Autres passifs financiers courants | 206.304 | | |

Afin de couvrir ses crédits « Revolving » à taux flottants, Inclusio a souscrit divers instruments de couverture qui permettent à la Société d'échanger le taux flottant contre un taux fixe déterminé. Ces instruments n'ont pas été documentés comme des

couvertures au sens de l'IFRS 9.

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des instruments actifs ; il n'existe aucun instrument futur non actif au 31 décembre 2025.

| Banque | Type | Montant (en €) | Début | Echéance | Marge | Fair Value |
|--------------------|----------------|-------------------|------------|------------|-------------|------------------|
| BNP Paribas Fortis | IRS flooré | 7.500.000 | 21/05/2020 | 21/05/2026 | 0,210% | 69.077 |
| BNP Paribas Fortis | IRS flooré | 7.500.000 | 21/05/2020 | 21/05/2027 | 0,260% | 202.911 |
| BNP Paribas Fortis | IRS flooré | 10.000.000 | 21/05/2020 | 21/05/2028 | 0,295% | 463.302 |
| Belfius Banque | IRS flooré | 7.500.000 | 28/07/2020 | 29/01/2029 | 0,170% | 498.053 |
| Belfius Banque | IRS flooré | 7.500.000 | 28/07/2020 | 30/07/2029 | 0,203% | 576.116 |
| Belfius Banque | IRS non flooré | 10.000.000 | 28/06/2024 | 31/12/2031 | 2,920% | -234.128 |
| Belfius Banque | IRS non flooré | 8.000.000 | 28/06/2024 | 30/06/2030 | 2,791% | -131.041 |
| Belfius Banque | 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 non flooré | 10.000.000 | 08/12/2022 | 08/12/2028 | 2,558% | -96.716 |
| KBC Bank | IRS non flooré | 7.500.000 | 15/12/2023 | 15/06/2027 | 2,7975% | -80.357 |
| ING | IRS flooré | 7.000.000 | 15/10/2025 | 15/10/2030 | 2,2375% | 58.341 |
| TOTAL | | 94.500.000 | | | | 1.173.156 |

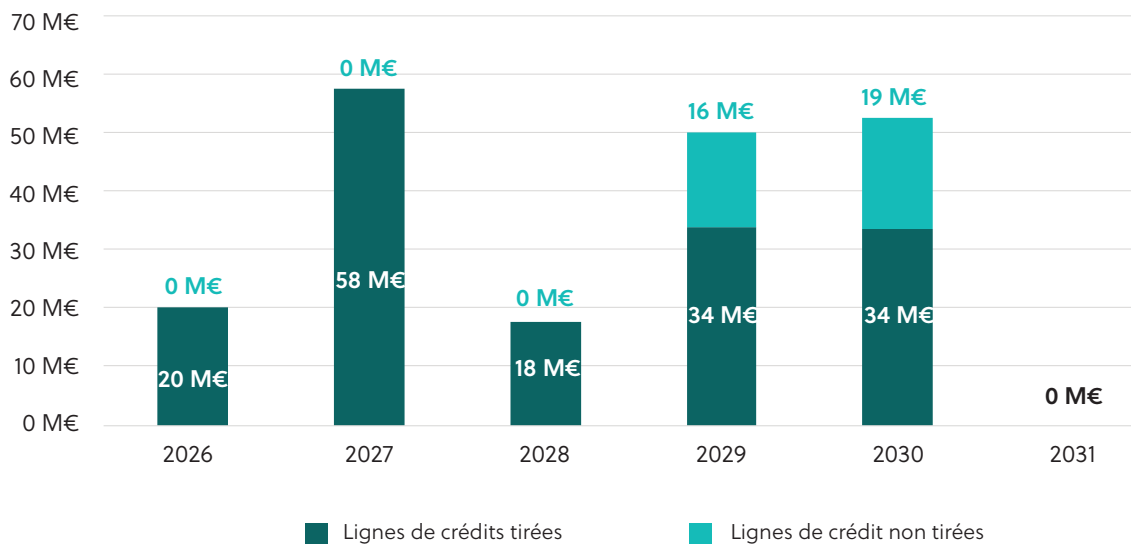
Inclusio a pour stratégie de couvrir à chaque date de clôture au moins 70% des montants prélevés des crédits. Cette couverture s'effectue soit par la souscription de crédit à taux fixe, soit par la négociation d'instruments de couverture.

Cette stratégie permet à Inclusio de limiter son risque quant à une hausse soudaine et trop importante des taux d'intérêt du marché. Sans couverture, Inclusio pourrait ainsi être confrontée à une charge

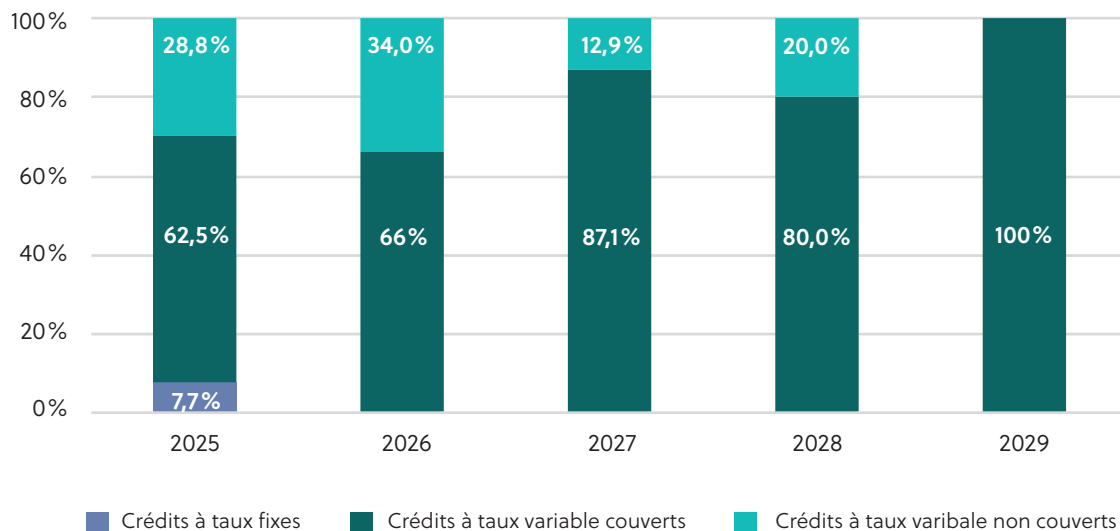
financière trop importante, venant réduire le résultat distribuable de la société.

Les graphiques ci-dessous illustrent d'une part les échéances des crédits et d'autre part la répartition entre les crédits à taux fixe, la proportion des crédits à taux flottant couverts et la proportion des crédits flottants non couverts, l'ensemble tenant compte des échéances de chaque produit.

Maturité des crédits



Répartition des crédits



ANNEXE 26 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

| (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|------------------|------------------|
| Exit tax | 387.355 | 1.457.176 |
| Fournisseurs | 2.560.286 | 1.279.004 |
| Locataires | 266.712 | 256.243 |
| Impôts, rémunérations et charges sociales | 1.231.593 | 914.068 |
| TOTAL | 4.445.946 | 3.906.491 |

La dette d'exit tax correspond à l'estimation de l'exit tax qui devra être payée lors de la fusion des filiales avec Inclusio.

Les dettes envers les fournisseurs reprennent principalement les dettes liées aux chantiers en cours de construction pour les projets de développement. Les dettes aux locataires concernent les loyers payés

d'avance.

Les impôts, rémunérations et charges sociales peuvent être ventilés comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

| (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|------------------|----------------|
| TVA | 99.871 | 32.191 |
| Impôts | 110.000 | 234.260 |
| Précompte immobilier | 673.988 | 332.191 |
| Dettes liées aux avantages au personnel | 347.734 | 315.426 |
| TOTAL | 1.231.593 | 914.068 |

Les dettes liées aux avantages au personnel concernent principalement les provisions pour

pécule de vacances, prime de fin d'année et bonus.

ANNEXE 27 : TAUX D'ENDETTEMENT

Le tableau ci-dessous reprend le taux d'endettement (au niveau consolidé) calculé conformément à l'AR des SIR.

| (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|--------------------|--------------------|
| I B. Dettes financières non courantes | 142.500.000 | 142.550.000 |
| I C. b. Autres passifs financiers non courants | 153.500 | 179.171 |
| II B. Dettes financières courantes | 20.480.153 | 12.854.315 |
| II D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | 4.445.946 | 3.906.491 |
| Total endettement | 167.579.599 | 159.489.976 |
| Total de l'actif | 407.689.214 | 388.178.963 |
| I.E. Instruments de couverture dans les actifs non courants | -1.867.800 | -2.530.730 |
| Total actif corrigé | 405.821.414 | 385.648.233 |
| Taux d'endettement | 41,29% | 41,36% |

ANNEXE 28 : INSTRUMENTS FINANCIERS ET GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Aperçu des instruments financiers.

| (en €) | Catégorie | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|
| Actifs financiers non-courants | | | |
| Créances | Au coût amorti | 136.621 | 135.721 |
| Instruments dérivés | A la juste valeur | 1.867.800 | 2.530.730 |
| Actifs financiers courants | | | |
| Créances commerciales | Au coût amorti | 47.569 | 56.818 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | Au coût amorti | 270.259 | 259.725 |
| Total actifs financiers | | 2.322.249 | 2.982.995 |
| Dettes financières non-courantes | | | |
| Emprunts bancaires | Au coût amorti | 142.500.000 | 142.550.000 |
| Instruments dérivés | A la juste valeur | 694.645 | 1.445.099 |
| Passif locatif | Au coût amorti | 153.500 | 179.171 |
| Dettes financières courantes | | | |
| Emprunts bancaires | Au coût amorti | 20.000.000 | 12.500.000 |
| Garanties locatives | Au coût amorti | 142.898 | 148.011 |
| Solde d'acquisition à payer | Au coût amorti | 243.139 | 101.394 |
| Autre compte courant | Au coût amorti | 94.116 | 104.910 |
| Dettes commerciales | Au coût amorti | 4.445.946 | 3.906.491 |
| Total passifs financiers | | 168.274.244 | 160.935.075 |

Au 31 décembre 2025, les intérêts courus mais non échus sur les crédits prélevés représentent 178.506 € tandis que les produits sur les instruments de couverture représentent 100.474 €.

La juste valeur nette des instruments dérivés fin 2025 est positive à concurrence de 1.173.156 € et est déterminée par les banques sur base d'un modèle actualisant les flux de trésorerie futurs, qui sont déterminés en fonction des courbes de taux d'intérêt (information publiquement disponible, données de niveau 2).

Une variation théorique de 1% dans la courbe anticipée des taux d'intérêts des marchés à la date du 31 décembre 2025 (2,57%) aurait pour conséquence une variation de la juste valeur reprise ci-dessus. En cas de diminution des taux d'intérêts (-1%), la juste valeur des instruments dérivés serait de -1.029.178 €,

tandis qu'une augmentation des taux d'intérêts (+1%) verrait la juste valeur des instruments dérivés évoluer à 3.971.135 €.

La valeur comptable des actifs financiers et passifs financiers présentés ci-dessus au coût amorti représente une bonne approximation de la juste valeur, soit parce qu'il s'agit d'instruments à court terme, soit parce que le taux d'intérêt applicable est majoritairement variable. Relevons que deux crédits sont à taux fixe et, compte tenu du fait qu'ils ne sont pas cessibles, ils sont valorisés au coût amorti.

Au cours de l'année 2025, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux d'évaluation 1, 2 et 3 (au sens de la norme IFRS 13). Par ailleurs, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2025.

Gestion des risques financiers

La gestion financière d'Inclusio vise à assurer le financement du total des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement de la Société. La Société s'assure de disposer des moyens financiers nécessaires à ses investissements, en fonction du planning d'exécution attendus des chantiers. Fin 2025, Inclusio disposait de 35.000.000 € de disponibilités sur les lignes de crédits. Les conventions signées avec les banques prévoient (le cas échéant) diverses conditions tel que l'obligation de maintien du régime SIRP, des conditions « negative pledge » et « pari passu » mais également des modalités financières à respecter comme un taux d'endettement maximum, un taux minimum de couverture des intérêts bancaires ou une taille de portefeuille immobilier minimum. Inclusio confirme que ces conditions sont bien respectées et n'anticipe aucun élément qui viendrait influencer négativement les activités de la société et ainsi être en situation de défaut sur ses engagements bancaires.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est géré au niveau de la dette financière nette consolidée de la Société, avec pour objectif principale de garantir le coût à moyen terme.

À cette fin, la Société gère ce risque de façon centralisée, sur base des évolutions de sa dette financière nette consolidée.

Les emprunts bancaires de type Revolving (mentionnés à l'annexe 25 ci-dessus) portent un intérêt variable (Euribor + marge). Des instruments financiers de couverture ont été achetés afin

de limiter l'exposition de la Société aux fluctuations des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Relevons que tous les crédits et quasi tous les instruments de couverture sont floorés.

Aucune exposition significative n'est réputée exister en vertu de l'éventuelle non-exécution des contreparties à des instruments financiers, sauf pour les créances commerciales et autres créances détenues par la Société.

À la date de clôture, il n'y avait pas de concentration importante du risque de crédit. La valeur comptable de chaque actif financier représente l'exposition maximale au risque de crédit.

Au niveau des dépôts de trésorerie, la Société vise à réduire le risque de contrepartie en effectuant ses dépôts auprès de banques belges uniquement.

Ce type de risque financier est géré de façon centralisée.

d'échanger les taux flottants contre des taux fixes et ce, afin de limiter l'exposition de la Société aux fluctuations des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Relevons que tous les crédits et quasi tous les instruments de couverture sont floorés.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution hypothétique du taux de financement moyen total d'Inclusio (marge bancaire incluse) suivant une évolution hypothétique de l'Euribor 3 mois.

| 31/12/2025 | | | | | | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Euribor 3 mois | 0% | 1,00% | 2,00% | 3,00% | 4,00% | 5,00% | 6,00% | 7,00% |
| Taux de financement | 2,26% | 2,63% | 3,01% | 3,45% | 3,84% | 4,21% | 4,59% | 4,96% |
| 31/12/2024 | | | | | | | | |
| Euribor 3 mois | 0% | 1,00% | 2,00% | 3,00% | 4,00% | 5,00% | 6,00% | 7,00% |
| Taux de financement | 2,18% | 2,57% | 2,96% | 3,43% | 3,83% | 4,22% | 4,61% | 5,00% |

Si l'Euribor 3 mois devait passer d'un niveau de 4% à 5%, un impact financier négatif de 610.000 € serait

enregistré dans le compte de résultats.

Risque de liquidité

Afin de garantir la liquidité et la flexibilité financière à tout moment, la Société, en plus de sa trésorerie disponible, a recours à plusieurs lignes de crédit engagées et non engagées et pour des montants jugés adéquats sur base des besoins de financement

actuels et futurs (voir annexe 25).

Ces conventions contiennent divers engagements de la Société et sont respectés.

ANNEXE 29 : TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Inclusio a un lien de parties liées avec ses administrateurs et ses dirigeants.

Les émoluments des administrateurs au titre de l'exercice 2025 (émoluments fixes et jetons de présence) s'élèvent à 190.000 € (195.808 € pour l'exercice 2024). Les rémunérations des dirigeants effectifs (rémunération fixe, variable, assurance pension et autres frais) s'élèvent à 808.564 € pour l'exercice 2025 (hors mouvements des provisions) (689.309 € pour l'exercice 2024). Le détail complet est repris dans la section Rapport de rémunération du chapitre Déclaration de gouvernance d'entreprise.

Inclusio applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi sur la durée d'acquisition des droits (c'est-à-dire trois ans) selon la méthode d'acquisition progressive. La charge annuelle de l'acquisition progressive est comptabilisée en frais de personnel dans le compte de résultats.

Les transactions avec les parties liées au sens de l'IAS 24 et du code des sociétés avec les administrateurs et les dirigeants effectifs sont reprises dans le Rapport de rémunération.

ANNEXE 30 : DROITS ET ENGAGEMENT HORS BILAN

Inclusio a signé en 2024 une convention pour l'achat d'un immeuble hospitalier qui restera en exploitation jusque fin 2026. Cette acquisition se fera dès sa libération par l'exploitant actuel (Centre Hospitalier de Wallonie Picarde). L'objectif est de reconvertir

l'immeuble en unité d'infrastructure sociale.

Inclusio ne dispose pas d'autres engagements d'investissement hors bilan. L'annexe 15 reprend en détail les engagements sur les projets immobiliers en cours d'exécution.

ANNEXE 31 : ASPECTS RELATIFS AU CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE ET AU CLIMAT

Ces dernières années ont vu de multiples événements au niveau mondial tels que la pandémie de Covid-19, la guerre en Ukraine ou la guerre israélo-palestinienne.

Inclusio exerce l'ensemble de ses activités en Belgique et n'a pas eu d'impact financier direct lié à ses événements.

Ces événements ont malgré tout eu des effets indirects au niveau mondial. Les effets indirects de la

situation macro-économique et du climat peuvent s'appréhender notamment sous l'angle des facteurs de risque suivants (voir chapitre Facteurs de risque du présent document) :

- inflation et indexation des loyers (Risque 1.1.2) ;
- retards ou dépassement de budget dans l'exécution des projets de développement (Risque 1.1.1) ;
- financement et liquidité (Risque 1.2.1) ;
- augmentation des taux d'intérêt (Risque 1.2.2) ;
- impacts environnementaux sur la juste valeur des immeubles (Risque 1.5).

ANNEXE 32 : ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Entre le 31 décembre 2025 et la date de publication du rapport annuel, aucune modification importante du portefeuille n'a été opérée.

Par ailleurs un dividende de 0,92 € brut par action

sera proposé pour distribution à l'assemblée générale ordinaire, représentant un montant total de dividende de 7.019.863 € compte tenu des 7.630.286 actions actuellement en circulation.

ANNEXE 33 : LISTE DES FILIALES, ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

La liste des filiales reprises dans les comptes consolidés au 31 décembre 2025 est la suivante :

| | % détention | Mode de consolidation | Identification |
|---------------------|-------------|-----------------------|----------------|
| Inclusio OstBelgien | 51% | Mise en équivalence | 0778.320.377 |
| Au Joli Bois | 100% | Intégrale | 0759.599.872 |

Par ailleurs, les filiales suivantes ont été fusionnées au cours de l'exercice 2025 :

| | Date de fusion | Identification |
|---------------------|----------------|----------------|
| Rebirth Development | 24/06/2025 | 0715.840.402 |

ANNEXE 34 : EFFECTIF

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------|------------|------------|
| Employés – indépendants | 12 | 11 |
| Dirigeants effectifs | 3 | 3 |
| TOTAL | 15 | 14 |

Les dirigeants (non employés) bénéficient de plans de pension qui sont exclus du rendement garanti fixé par la loi. Les montants payés sont dès lors définitifs et enregistrés dans la comptabilité dans les frais généraux. Les employés bénéficient eux de plans de pension à contribution définie qui doit garantir

un rendement minimum comme le prévoit la loi. À l'issue de l'exercice 2025, il n'y avait pas de sous-financement et l'ensemble des sommes versées dans le cadre de ce contrat d'assurance en faveur des employés est repris dans les frais généraux de la société.

ANNEXE 35 : HONORAIRES DU COMMISSAIRE

| En € - TVAC | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---------------|---------------|
| Rémunération pour l'exercice des mandats de commissaire (filiales incluses) | 67.706 | 63.410 |
| Autres affectations de contrôle | 10.925 | 9.310 |
| TOTAL | 78.631 | 72.720 |

La SRL Deloitte Reviseurs d'Entreprises, dont le siège social est situé Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J à 1930 Zaventem, représentée par M. Ben Vandeweyer, réviseur d'entreprises est le Commissaire de la société. Son mandat couvre les exercices 2023 - 2024 - 2025.

La rémunération du commissaire est fixée à 59.900 €

HTVA/an et est majorée des frais IRE et des frais et débours.

Lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir le 20 mai 2026, le Conseil d'administration proposera la nomination d'un Commissaire pour les exercices 2026-2027-2028.

RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

Les états financiers statutaires présentés ci-dessous sont une version abrégée des comptes statutaires. La version intégrale des comptes statutaires est déposée à la Banque Nationale de Belgique mais est également disponible sur le site internet d'Inclusio et sur demande.

Le commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représenté par M. Ben Vandeweyer, réviseur agréé, a clôturé ses travaux d'audit plénier et a émis en conclusion une attestation sans réserve sur les comptes publiés par la Société.

État statuaire de la situation bilantaire

Comptes statutaires

| (en €) | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-----------|---|--------------------|--------------------|
| I | Actifs non courants | 399.889.429 | 387.268.760 |
| I C. | Immeubles de placement | 382.363.023 | 371.364.632 |
| I D. | Autres immobilisations corporelles | 168.984 | 279.521 |
| I E. | Actifs financiers non courants | 7.242.488 | 5.581.348 |
| I F. | Créances de location-financement | 8.295.610 | 8.295.610 |
| I I. | Participations dans des entreprises associées et co-entreprises | 1.819.324 | 1.747.649 |
| II | Actifs courants | 7.534.720 | 771.104 |
| II A. | Actifs détenus en vue de la vente | 6.786.556 | |
| II D. | Créances commerciales | 47.569 | 56.818 |
| II E. | Créances fiscales et autres actifs courants | 245.597 | 204.165 |
| II F. | Trésorerie et équivalents de trésorerie | 268.756 | 245.163 |
| II G. | Comptes de régularisation | 186.243 | 264.957 |
| | TOTAL ACTIF | 407.424.149 | 388.039.863 |
| | CAPITAUX PROPRES | 239.236.464 | 227.110.555 |
| A. | Capital | 145.743.908 | 142.916.788 |
| B. | Primes d'émission | 8.750.150 | 8.750.150 |
| C. | Réserves | 69.322.777 | 55.981.075 |
| D. | Résultat net de l'exercice | 15.419.629 | 19.462.542 |
| | PASSIF | 168.187.684 | 160.929.308 |
| I | Passifs non courants | 143.348.144 | 144.174.270 |
| I B. | Dettes financières non courantes | 142.500.000 | 142.550.000 |
| I C. | Autres passifs financiers non courants | 848.144 | 1.624.270 |
| II | Passifs courants | 24.839.540 | 16.755.038 |
| II B. | Dettes financières courantes | 20.480.153 | 12.854.315 |
| II D. | Dettes commerciales et autres dettes courantes | 4.180.880 | 3.767.391 |
| II F. | Comptes de régularisation | 178.506 | 133.333 |
| | TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF | 407.424.149 | 388.039.863 |

État statuaire du résultat global

Comptes statutaires

| (en €) | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------|---|-------------------|-------------------|
| I | Revenus locatifs | 16.831.491 | 15.248.724 |
| III | Charges relatives à la location | 10.557 | 22.960 |
| | RESULTAT LOCATIF NET | 16.842.048 | 15.271.685 |
| IV | Récupération de charges immobilières | 9.551 | 990 |
| V | Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 51.589 | 237.913 |
| VII | Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -550.134 | -766.933 |
| | RESULTAT IMMOBILIER | 16.353.055 | 14.743.655 |
| IX | Frais techniques | -410.786 | -338.465 |
| X | Frais commerciaux | -67.247 | -44.073 |
| XI | Charges et taxes sur immeubles non loués | -1.313 | -3.941 |
| XII | Frais de gestion immobilière | -655.660 | -544.953 |
| | CHARGES IMMOBILIERES | -1.135.006 | -931.433 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 15.218.049 | 13.812.223 |
| XIV | Frais généraux de la société | -2.628.269 | -2.393.392 |
| XV | Autres revenus et charges d'exploitation | -48.907 | -47.790 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 12.540.874 | 11.371.040 |
| XVI | Résultat sur vente d'immeubles de placement | 410.274 | 2.500 |
| XVIII | Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 6.270.226 | 13.964.567 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | 19.221.374 | 25.338.107 |
| XX | Revenus financiers | 210.708 | 243.269 |
| XXI | Charges d'intérêts nettes | -3.928.478 | -3.950.542 |
| XXII | Autres charges financières | -96.109 | -49.997 |
| XXIII | Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 87.525 | -2.052.260 |
| | RESULTAT FINANCIER | -3.726.353 | -5.809.530 |
| XXIV | Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises | 12.350 | 89.024 |
| | RESULTAT AVANT IMPOT | 15.507.371 | 19.617.601 |
| XXV | Impôts des sociétés | -115.961 | -166.327 |
| XXVI | Exit tax | 28.219 | 11.268 |
| | IMPOT | -87.742 | -155.059 |
| | RESULTAT NET | 15.419.629 | 19.462.542 |
| Etat du résultat global | | | |
| I. | Résultat net | 15.419.629 | 19.462.542 |
| II. | Autres éléments du résultat global : | | |
| | RESULTAT GLOBAL (I + II) | 15.419.629 | 19.462.542 |
| | Résultat de base et dilué par action | 2,02 | 2,62 |

Détail des capitaux propres statutaires avant et après affectation

| (en €) | | AVANT | APRES |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| | | distribution | distribution |
| | | 31/12/2025 | 31/12/2025 |
| CAPITAUX PROPRES | | 239.236.464 | 232.216.601 |
| A. | Capital | 145.743.908 | 145.743.908 |
| A. a. | Capital souscrit | 150.488.426 | 150.488.426 |
| A. b. | Frais d'augmentation de capital | -4.744.518 | -4.744.518 |
| B. | Primes d'émission | 8.750.150 | 8.750.150 |
| C. | Réserves | 69.322.777 | 77.722.543 |
| C. b. | Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-) | 60.225.051 | 66.495.277 |
| C. e. | Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-) | 1.085.631 | 1.173.156 |
| C. g. | Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence | 122.861 | 135.212 |
| C. h. | Réserve pour actions propres (-) | -94.739 | -94.739 |
| C. m. | Autres réserves (+/-) | 101.751 | 101.751 |
| C. n. | Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-) | 7.882.222 | 9.911.886 |
| D. | Résultat net de l'exercice | 15.419.629 | |
| Dividende proposé | | NA | 7.019.863 |

Distribution

| Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1er, al. 1er (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|------------------|------------------|
| Résultat corrigé (A) | | |
| Résultat net | 15.419.629 | 19.462.542 |
| + amortissement | 87.838 | 117.205 |
| + réduction- de valeur | -6.992 | -22.960 |
| - reprises de réductions de valeur | -3.565 | |
| +/- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -87.525 | 2.052.260 |
| +/- Résultat sur vente de biens immobiliers | -410.274 | -2.500 |
| +/- Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -6.270.226 | -13.964.567 |
| +/- Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises | -12.350 | -89.024 |
| Résultat corrigé (A) | 8.716.535 | 7.552.955 |
| Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B) | | |
| +/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice | 2.302.033 | 2.500 |
| - Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans | -2.302.033 | |
| Résultat corrigé (B) | 0 | 2.500 |
| TOTAL A et B | 8.716.535 | 7.555.455 |
| Diminution de l'endettement | 0 | 0 |
| Minimum distribuable (80%) | 6.973.228 | 6.044.364 |

Le Résultat net de l'exercice est corrigé pour exclure les amortissements et les réductions de valeurs ou reprises de réductions de valeur. De plus, conformément à la législation SIR, les variations de juste valeur sur les instruments financiers et sur les immeubles de placement ainsi que la variation de valeur consécutive à la mise en équivalence des filiales sont exclues du schéma de calcul.

La Société ayant procédé à des ventes courant 2025, la plus-value réalisée par rapport à la

valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées est de 2.302.033 €. Compte tenu des réinvestissements opérés (voir annexe 15), elle est exclue du calcul du minimum distribuable.

Le schéma de calcul visé à l'article 13, § 1er, al. 1er de la loi SIR fait donc apparaître un résultat distribuable total de 8.716.535 € pour l'exercice 2025 dont minimum 80%, soit 6.973.228 € doivent être distribués au titre de dividende de l'exercice 2025.

Conformément à l'art. 7 :212 du code des sociétés et associations, l'actif net, après paiement du dividende proposé, ne peut pas être inférieur au montant du capital comptabilisé, augmenté de toutes les

réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. La marge restante est de 10.013.638 € dont la détermination est la suivante :

| | |
|---|--------------------|
| Actif net après affectation et distribution | 232.216.601 |
| Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+) | 145.743.908 |
| Primes d'émission indisponible en vertu des statuts (+) | 8.750.150 |
| Reserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-) | 66.495.277 |
| Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence | 135.212 |
| Réserve pour actions propres | -94.739 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué (+/-) | 1.173.156 |
| Total | 222.202.964 |
| Différence | 10.013.638 |

Affectation et prélèvements statutaires

| (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| A. Résultat net | 15.419.629 | 19.462.542 |
| B. Transfert aux/des réserves(-/+) | | |
| Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+) | | |
| - exercice comptable | 6.270.226 | 13.964.567 |
| Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-) | | |
| - exercice comptable | 87.525 | -2.052.260 |
| Transfert aux/des autres réserves de la quote part du résultat net de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence (-/+) | 12.350 | 89.024 |
| Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+) | 2.029.665 | 1.369.966 |
| C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, alinéa 1er | 6.973.228 | 6.044.364 |
| D. Rémunération du capital - autre que C | 46.635 | 46.880 |

EPRA - INDICATEURS DE PERFORMANCE

Début 2024, Inclusio a rejoint l'EPRA (« European Public Real Estate Association »).

L'EPRA représente le secteur de l'immobilier coté européen au sein de toute l'Europe. L'EPRA a mis en place des indicateurs de performance standardisés permettant à chaque société membre ou investisseur d'utiliser ses indicateurs sur base de recommandations standardisées. Ces recommandations sont reprises dans le rapport intitulé « EPRA Reporting : Best Practices

Recommendations Guidelines » disponible sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

Inclusio souligne ainsi sa volonté de standardisation de son reporting afin d'améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs. Les indicateurs financiers EPRA sont repris dans le présent chapitre, tandis que les indicateurs ESG EPRA sont repris au chapitre Rapport ESG.

Résumé des principaux indicateurs

| Indicateurs | Définitions | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------------|---|------------|----------------|
| 1 EPRA LTV | Cet indicateur relate le montant de la dette sur la juste valeur de l'immeuble. | 42,11% | 41,43% |
| 2 EPRA NRV | "EPRA Net Reinstatement Value. Cet indicateur suppose que la société n'effectue aucune vente de ses actifs et reflète la valeur ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise en fonction de sa structure actuelle." | 36,76 | 35,81 €/action |
| EPRA NTA | "EPRA Net Tangible Assets. Cet indicateur suppose que la société effectue des opérations d'achat et de vente d'actifs entraînant ainsi des impôts différés." | 31,27 | 30,47 €/action |
| EPRA NDV | "EPRA Net Disposal Value. Cet indicateur représente la valeur des actions dans un scénario de cession de l'ensemble des actifs entraînant le règlement d'impôts différés et le remboursement des dettes et des instruments financiers." | 31,43 | 30,61 €/action |
| 3 EPRA NIY | "EPRA Net Initial Yield. Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement." | 3,71% | 3,75% |
| EPRA 'topped-up' NIY | "EPRA Net Initial Yield 'topped-up'. Cette mesure intègre un ajustement complémentaire sur l'EPRA NIY pour tenir compte de la fin des gratuités concédées." | 3,71% | 3,75% |
| 4 EPRA Vacancy Rate | Cette mesure donne le ratio de la Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location. | 0,71% | 0,96% |
| 5 EPRA Cost Ratios (included) | Le ratio de coût (incluant les coûts directs de vacance) rapporte l'ensemble des coûts opérationnels et immobiliers sur les revenus locatifs bruts. | 25,19% | 25,70% |
| EPRA Cost Ratios (excluded) | Le ratio de coût (excluant les coûts directs de vacance) rapporte l'ensemble des coûts opérationnels et immobiliers sur les revenus locatifs bruts. | 25,19% | 25,70% |
| 6 EPRA Earnings | Résultat provenant des activités opérationnelles | 1,19 | 1,00 €/action |

| EPRA LTV (en €) | 31/12/2025 | | | 31/12/2024 | | |
|---|--|------------------|---|--|------------------|---|
| | Groupe (comme repris dans les comptes IFRS) | | Part des co entreprises Total | Groupe (comme repris dans les comptes IFRS) | | Part des co entreprises Total |
| | | | | | | |
| Emprunts bancaires | 162.500.000 | 1.282.197 | 163.782.197 | 155.050.000 | 1.352.080 | 156.402.080 |
| Comptes créditeurs nets | 4.926.099 | 20.763 | 4.946.863 | 4.260.805 | 12.518 | 4.273.323 |
| Dette du droit d'utilisation des bureaux | 153.500 | | 153.500 | 179.171 | | 179.171 |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie | -270.259 | -15.338 | -285.597 | -259.725 | -287.435 | -547.160 |
| Dette nette (a) | 167.309.340 | 1.287.623 | 168.596.963 | 159.230.251 | 1.077.163 | 160.307.414 |
| Immeuble occupé pour compte propre | | | | 138.118 | | 138.118 |
| Immeubles en exploitation à la juste valeur | 367.626.586 | 3.414.222 | 371.040.808 | 359.700.160 | 3.352.889 | 363.053.049 |
| Projets de développement | 20.942.659 | | 20.942.659 | 15.398.694 | | 15.398.694 |
| Immobilisations incorporelles | | 6.604 | 6.604 | | 9.621 | 9.621 |
| Comptes débiteurs nets | 8.343.179 | | 8.343.179 | 8.352.428 | | 8.352.428 |
| Valeur total du 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 (en €) | 31/12/2025 | | | 31/12/2024 | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV |
| Fonds propres IFRS | 239.236.464 | 239.236.464 | 239.236.464 | 227.110.555 | 227.110.555 | 227.110.555 |
| (vi) Juste valeur des instruments financiers | -1.173.156 | -1.173.156 | | -1.085.631 | -1.085.631 | |
| (viii. b) Immobilisations incorporelles | | | | | | |
| (xi) Droits de mutation | 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 |
| Nombre d'actions moyen pondéré | 7.612.742 | 7.612.742 | 7.612.742 | 7.419.146 | 7.419.146 | 7.419.146 |
| NAV par action | 36,76 | 31,27 | 31,43 | 35,81 | 30,47 | 30,61 |

| EPRA NIY and 'topped-up' NIY (en €) | 31/12/2025 | | | | 31/12/2024 | | | |
|---|----------------------------------|---|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|--------------------|
| | Logement à loyer abordable | Logement pour personnes en situa- tion de handicap | Infrastruc- ture Sociale | Total | Logement à loyer abordable | Logement pour personnes en situa- tion de handicap | Infrastruc- ture Sociale | Total |
| Immeuble de placement | 310.701.797 | 27.882.144 | 56.771.859 | 395.355.800 | 288.941.839 | 26.994.726 | 59.162.288 | 375.098.853 |
| Projets de développement | -20.244.444 | -698.215 | | -20.942.659 | -15.398.694 | | | -15.398.694 |
| Droits de mutation | 35.400.861 | 2.110.856 | 1.666.141 | 39.177.858 | 33.754.854 | 2.251.274 | 1.722.212 | 37.728.340 |
| Valeur d'investissement du portefeuille immobilier en exploitation | 325.858.214 | 29.294.785 | 58.438.000 | 413.591.000 | 307.297.999 | 29.246.000 | 60.884.500 | 397.428.499 |
| Revenus locatifs annualisés | 11.705.043 | 1.338.072 | 3.885.071 | 16.928.186 | 11.056.989 | 1.300.910 | 3.986.829 | 16.344.729 |
| Frais immobiliers | -1.398.528 | -54.362 | -110.688 | -1.563.578 | -1.279.677 | -46.088 | -101.008 | -1.426.773 |
| Revenus locatifs nets annualisés | 10.306.514 | 1.283.710 | 3.774.384 | 15.364.608 | 9.777.312 | 1.254.822 | 3.885.822 | 14.917.956 |
| Montant notionnel à la fin d'une période de vide locatif | | | | | | | | |
| Revenus locatifs nets annualisés 'Topped-up' | 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 Vacancy rate (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|--------------|--------------|
| Valeur locative estimée des espaces vides | 128.911 | 168.530 |
| Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille | 18.094.467 | 17.584.422 |
| EPRA vide locatif | 0,71% | 0,96% |

| EPRA Cost ratios (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| (i) Frais opérationnels repris dans le compte de résultat IFRS | -4.240.387 | -3.851.202 |
| Coût EPRA (y compris les coûts de vides locatifs directs) | -4.240.387 | -3.851.202 |
| (ix) Coûts de vides locatifs directs | | |
| Coût EPRA (à l'exclusion des coûts de vides locatifs directs) | -4.240.387 | -3.851.202 |
| (x) Revenus locatifs bruts diminués des loyers sur les terrains | 16.831.491 | 15.329.982 |
| Revenus locatifs bruts | 16.831.491 | 15.329.982 |
| Ratio du coût EPRA (y compris les coûts de vides locatifs directs) | 25,19% | 25,12% |
| Ratio du coût EPRA (à l'exclusion des coûts de vides locatifs directs) | 25,19% | 25,12% |

| EPRA Earnings (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Résultat IFRS | 15.419.629 | 19.462.542 |
| (i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -6.226.449 | -13.980.850 |
| (vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers | -87.525 | 2.052.260 |
| (ix) Variations EPRA liées aux coentreprises | -61.870 | -103.439 |
| Résultat EPRA | 9.043.786 | 7.430.512 |
| Nombre moyen d'actions pondéré | 7.618.743 | 7.419.107 |
| Résultat EPRA par action | 1,19 | 1,00 |

| Coût d'investissement activés EPRA (en €) | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Acquisitions | 8.285.111 | 24.496.429 |
| Developpement | 11.019.947 | 6.161.211 |
| Immeubles de placement | 1.820.577 | 1.616.703 |
| Augmentation des surfaces louables | | |
| Sans augmentation des surfaces louables | 1.820.577 | 1.616.703 |
| Incitations pour les locataires | | |
| Autres dépenses non allouées | | |
| Intérêts capitalisés | 473.316 | 373.752 |
| Total | 21.598.951 | 34.264.799 |

Le tableau relatif à l'évolution des loyers à périmètre identique (Like-for-like rental growth reporting) est repris à l'annexe 4 : Résultat locatif net dans le présent chapitre.

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Inclusio SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 - Comptes consolidés

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Inclusio SA (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 17 mai 2023, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du Comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2025. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Inclusio SA durant 6 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2025, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 407 689 (000) EUR et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice net de l'exercice de 15 420 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l'audit

Comment notre audit a traité le point clé de l'audit

Valorisation des immeubles de placement

- Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (EUR 389 million) représentent 95% du bilan consolidé au 31 décembre 2025. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé de la période et sur les fonds propres.
- Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location, en rénovation et en cours de construction.
- Le portefeuille est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais en prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de rendement ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille.
- Le Groupe utilise chaque trimestre un expert immobilier indépendant pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Cet expert est désigné par la Direction du Groupe et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Il a une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe.
- Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation, en particulier le taux de rendement retenu.
- Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre.
- Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité de l'expert immobilier externe.
- Nous avons revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants utilisés par les experts externes dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placements.
- Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie, en particulier pour le taux de rendement.
- Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies à l'expert indépendant, en particulier les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation.
- Nous avons comparé les montants repris dans le rapport d'évaluation de l'expert immobilier aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers.
- Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable liée à ces transactions.
- Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

Référence aux annexes

- Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers : annexe 2.2, résumé des principales méthodes comptables appliquées ; annexe 8 : ventes d'immeubles et variation de la juste valeur des immeubles de placement ; annexe 15, Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou

l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés

et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;

- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au Comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne. Nous fournissons également au Comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au Comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes consolidés.

Format électronique unique européen (ESEF)

Conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (« ESEF »), nous devons contrôler le respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (« Règlement délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (« états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format états financiers consolidés numériques repris dans le rapport financier annuel de Inclusio SA au 31 décembre 2025 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au Comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Signé à Anvers.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Ben Vandeweyer

DOCUMENT PERMANENT

DÉNOMINATION

La dénomination de la Société est « Inclusio » précédée ou suivie des mots « Société Immobilière Réglementée Publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge ».

SIÈGE

Avenue Herrmann-Debroux 40 à 1160 Auderghem (Belgique) Adresse électronique : info@inclusio.be
Site internet : www.inclusio.be

REGISTRE DES PERSONNES MORALES

La Société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises, au Registre des Personnes Morales (RPM) de Bruxelles sous le n° 0840.020.295.

Numéro de TVA BE 0840.020.295

Identifiant d'entité juridique (LEI)
967600NU10CMHYJZUH44

CONSTITUTION, FORME JURIDIQUE ET STATUTS

Inclusio a été constituée le 06 octobre 2011 (sous la dénomination « Bon Pasteur » SA, car son premier projet était localisé rue du Bon Pasteur à Evere). Elle a été transformée en Société en Commandite par Actions (SCA) fin 2014 sous le nom « Inclusio » à l'initiative des trois groupes suivants : Degroof Petercam (par le biais d'Imfig), Kois et Re-Vive.

Dans le cadre de l'obtention du statut SIR, Inclusio a été transformée en Société Anonyme (SA) le 29 octobre 2020.

Elle a obtenu le 10 décembre 2020 le statut de Société Immobilière Réglementée Publique (« SIRP ») de

droit belge conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (« Loi SIR »). La Société est également soumise aux dispositions de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Les statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet d'Inclusio (www.inclusio.be).

DURÉE

La Société est constituée pour une durée illimitée.

OBJET DE LA SOCIÉTÉ

L'objet social de la Société est décrit à l'article 3 des statuts.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

IDENTITÉ DU COMMISSAIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2020, le Commissaire d'Inclusio est Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par son représentant permanent Monsieur Ben VANDEWEYER, réviseur d'entreprise, Partner chez Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL, Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0429.053.863.

Son mandat a été approuvé lors de l'assemblée générale ordinaire d'Inclusio du 10 juin 2020 et a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 17 mai 2023 pour une durée de 3 ans, qui prendra fin lors de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2025.

IDENTITÉ DE L'EXPERT ÉVALUATEUR

La SRL IP Belgium, agissant sous le nom commercial Imprice, dont le siège est situé Avenue Zénobe Gramme 30 à 1300 Wavre, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro

0840.000.697, représentée par Monsieur Fabian DAUBECHIES, agit en tant qu'expert immobilier indépendant de la Société et réalise l'évaluation trimestrielle de tous les biens immobiliers de la Société, ainsi que, au moment de l'acquisition, de l'apport, de la vente d'immeubles, ou de la fusion/scission de société(s) immobilière(s) avec la Société ou encore de l'intégration d'immeubles dans le périmètre de consolidation de la Société par d'autres moyens.

La convention initiale a été signée le 17 janvier 2020, pour une durée de 3 ans se terminant le 31 décembre 2022. Elle a été renouvelée une première fois en 2023 et une deuxième fois en 2026, dans le respect de l'article 24 §2 de la loi SIR. Elle prendra fin le 31 décembre 2028.

LIEUX OÙ LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS

Les statuts de la Société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'Entreprise de Bruxelles, ainsi que sur le site internet de la Société. Les comptes statutaires et consolidés de la Société sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les décisions en matière de nominations et de démissions de membres du Conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge. Les convocations aux assemblées générales étaient publiées aux annexes du Moniteur belge jusqu'en 2025, et sont depuis publiées sur le site internet de la Société. Ces convocations et tous les documents relatifs aux assemblées générales sont disponibles sur le site internet de la Société. Tous les communiqués de presse et autres informations financières diffusés par Inclusio sont consultables sur le site internet de la Société. Les rapports annuels peuvent être obtenus au siège et sont disponibles sur le site internet de la Société.

STATUT DE SIRP DE DROIT BELGE

Inclusio bénéficie depuis décembre 2020 du statut de société immobilière réglementée publique (SIRP) de droit belge. En cette qualité, la Société est soumise aux dispositions de la loi du 12 mai 2014, modifiée par la loi du 22 octobre 2017, et de l'arrêté royal du

13 juillet 2014, modifié par l'arrêté royal du 23 avril 2018 (« la Loi SIR »).

En tant que SIRP, la Société bénéficie d'un régime fiscal de transparence. Les résultats sont exonérés d'impôts des sociétés au niveau de la SIRP mais pas au niveau de ses filiales n'ayant pas le statut de FIIS.

Afin de préserver son statut, la SIRP respecte les contraintes édictées par la loi et notamment de :

- mettre des biens immobiliers à disposition d'utilisateurs, (ii) dans les limites du cadre légal, posséder d'autres types de biens immobiliers (actions dans des sicaf publiques, droits de participation dans des OPC, actions émises par d'autres REIT et certificats fonciers) et (iii) dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, peut exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement (pour son propre portefeuille), l'acquisition, l'aliénation, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers ;
- suivre une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers sur le long terme ;
- privilégier, dans l'exercice de ses activités, une gestion active ;
- être cotée en bourse et maintenir au moins 30 % de son actionariat en free float ;
- se conformer à des règles strictes concernant les conflits d'intérêts et les structures de contrôle interne.

La SIRP peut avoir des filiales contrôlées exclusivement ou conjointement, ayant ou non le statut de SIR institutionnelle ; la SIRP est soumise au contrôle prudentiel de la FSMA.

RÉGLEMENTATIONS SPÉCIALES APPLICABLES À LA SIRP

Patrimoine immobilier

Les actifs de la SIRP doivent être diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers, par région géographique et par catégorie d'utilisateur ou locataire ; aucune opération de la SIRP ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.

Comptabilité

La législation européenne stipule que les SIRP, comme toutes les autres sociétés cotées, sont tenues d'établir leurs comptes annuels consolidés selon le référentiel international IAS/IFRS. Par ailleurs, une SIRP doit dans le cadre de l'application de la Loi SIR, également établir ses comptes annuels statutaires conformément aux normes IAS/IFRS.

Comme les placements immobiliers représentent la plus grande partie des actifs d'une SIRP, les SIRP doivent évaluer ces placements à leur juste valeur en application de la norme IAS 40.

Valorisation des immeubles

La juste valeur des biens immobiliers du portefeuille de la Société est estimée à la fin de chaque exercice par un expert immobilier. Cette juste valeur est actualisée par cet expert à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques du bien immobilier concerné et du contrat locatif éventuellement en vigueur. Ces valorisations sont contraignantes pour la SIRP en ce qui concerne l'établissement de ses comptes annuels et statutaires.

Dans le cas d'un apport en nature résultant dans l'émission d'actions ou dans le cas d'une fusion, d'une scission ou d'une opération assimilée, l'expert immobilier doit valoriser également les actifs immobiliers objets de l'apport ou appartenant à la société fusionnée et/ou divisée.

Un bien immobilier détenu par une SIRP n'est pas amorti comptablement.

Pay-Out Ratio

La SIRP doit distribuer à titre de rémunération du capital un montant correspondant au moins à la différence positive entre 80 % de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution et, la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement.

Cette obligation ne s'applique que si le résultat net est positif et pour autant que la Société respecte

les critères de distribution définis dans le Code des Sociétés et des Associations (CSA).

Dettes et Garanties

Le taux d'endettement consolidé et statutaire de la SIRP est limité à 65 % du total des actifs consolidés ou statutaires (après déduction de la juste valeur des instruments de couverture autorisés). Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50 % des actifs consolidés, la SIRP doit élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés.

Une SIRP ou les filiales de celle-ci ne peuvent consentir des hypothèques ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement des activités immobilières du Groupe. Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la SIRP et ses filiales.

Régime fiscal

La SIRP est soumise à l'impôt des sociétés au tarif normal, mais seulement sur une base imposable limitée, composée de la somme (i) des avantages anormaux ou bénévoles obtenus par elle et (ii) des dépenses et coûts non déductibles au titre de frais professionnels, autres que les réductions de valeur et les moins-values réalisées sur des actions.

Le précompte mobilier sur les dividendes versés par une SIRP est en principe égal à 30 %. Ce précompte immobilier est libératoire pour les personnes physiques domiciliées en Belgique.

Les sociétés qui obtiennent leur agrément en tant que SIRP, qui opèrent une fusion avec une SIRP ou qui scindent une partie de leur patrimoine immobilier et la transfèrent dans une SIRP sont soumises à une imposition spécifique sur la plus-value (exit tax) de 15 %. L'exit tax est en quelque sorte le pourcentage d'imposition que ces sociétés doivent payer pour quitter le régime fiscal de droit commun.

Déclarations

Le Conseil d'administration déclare :

- qu'il assume la responsabilité des informations contenues dans le présent rapport à l'exception des informations fournies par des tiers dont les rapports du commissaire et des experts immobiliers ;
- qu'à sa connaissance, le jeu d'états financiers a été établi conformément aux normes comptables applicables et donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation ; les états financiers sont conformes à la réalité et ne contiennent pas d'omission ;
- qu'à sa connaissance, le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats, la situation d'Inclusio, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels la Société est confrontée ;
- qu'il atteste que, sous réserve des communiqués de presse publiés par la Société depuis la rédaction du présent rapport annuel, la Société ne relève aucun changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 31 décembre 2025.

Déclaration relative aux administrateurs et aux dirigeants effectifs

Le Conseil d'administration déclare qu'à sa connaissance, au cours des cinq dernières années, ni ses administrateurs, ni les dirigeants effectifs de la Société :

- n'ont été condamnés pour fraude ;
- n'ont fait l'objet d'une condamnation, mise en faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- n'ont fait l'objet d'aucune incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires et n'ont également pas été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires.

GLOSSAIRE

AGE - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DES ACTIONNAIRES

AGO - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES

AIS - AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE

Association sans but lucratif reconnue, agréée et subsidiée par la Région de Bruxelles-Capitale ou par la Région wallonne, ayant pour mission de socialiser une partie du marché locatif bruxellois et wallon.

Elle gère la location de logements qui appartiennent principalement à des propriétaires privés et les met en location à un loyer abordable, à destination de ménages à revenus modestes. L'équivalent d'une AIS en Flandre est une « Woonmaatschappij » (autrefois « Sociaal Verhuurkantoor »).

BE REIT - BELGIAN REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS

Fédération des SIRP belges

CHARTE

Charte de gouvernance d'entreprise d'Inclusio (www.inclusio.be): document qui décrit les principaux aspects de la gouvernance d'entreprise d'Inclusio.

CODE 2020

Le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (www.corporategovernancecommittee.be).

CSA - CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS

Loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, et l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

EPRA - EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION (WWW.EPRA.COM)

Fédération des sociétés immobilières européennes cotées, de leurs investisseurs et fournisseurs.

EXIT TAX

Impôt qui doit être supporté par une société lors de son changement de régime fiscal (en SIR ou en FIIS par exemple).

EXPERT ÉVALUATEUR

Le ou les experts évaluateurs désignés par la SIR en vertu de l'article 24 de la Loi SIR.

FEDAIS - FÉDÉRATION DES AIS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (WWW.FEDAIS.BE)

Fédération qui coordonne 22 AIS à Bruxelles.

FEDASIL - AGENCE FÉDÉRALE POUR L'ACCUEIL DES DEMANDEURS D'ASILE (WWW.FEDASIL.BE)

Instance d'utilité publique créée par la loi-programme du 19 juillet 2001 et opérationnelle depuis mai 2002 en Belgique pour l'accueil des demandeurs d'asile.

FIIS - FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER SPÉCIALISÉ

Organisme de placement collectif alternatif à nombre fixe de parts visé à l'article 286, §1er de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, qui a pour objet exclusif le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés visés à l'article 183, alinéa 1^{er} 3^o de cette même loi.

FSMA - FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY

L'Autorité des services et marchés financiers en Belgique, visée à l'article 44 de la loi du 2 août 2002. Organisme public autonome qui contrôle, aux côtés de la Banque Nationale de Belgique (BNB) le secteur financier belge.

IRS - INTEREST RATE SWAP

Contrat d'échange de taux d'intérêt. Les IRS sont généralement utilisés pour se prémunir contre les hausses de taux d'intérêt. Un taux d'intérêt variable est alors remplacé par un taux d'intérêt fixe.

JUSTE VALEUR

Le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif dans une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation. Il est déterminé par l'expert évaluateur à la fin de chaque trimestre.

LOI SIR

Loi du 12 mai 2014 (et ses modifications ultérieures) ainsi que l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (et ses modifications ultérieures).

PI - PRÉCOMPTE IMMOBILIER

Taxe foncière enrôlée annuellement, sur base de la situation au 1er janvier, par les Régions sur les biens immobiliers (bâti et non bâti). Cette taxe est composée de la somme de trois composantes : régionale, provinciale et communale. Le montant du précompte immobilier est calculé sur base du Revenu Cadastral (RC) et des centimes additionnels provinciaux et communaux.

PM - PRÉCOMPTE MOBILIER

Taxe fédérale sur les dividendes distribués par une SIR (actuellement 30%).

PROMOTEUR

La Loi SIR prévoit une fonction de promoteur de la SIRP, qui incombe aux personnes qui contrôlent (exclusivement ou conjointement) la SIRP. Il s'agit généralement des initiateurs du projet qui a donné lieu à l'agrément en tant que SIRP.

Imfig SA, Kois SA et Re-Vive SA sont les promoteurs d'Inclusio.

RÉSULTAT NET

Résultat net des activités clés, plus (+) résultat sur instruments financiers, plus (+) résultat sur portefeuille.

RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, plus (+) résultat financier (produits financiers – charges financières), moins (-) impôt sur le résultat.

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Plus-value et moins-value réalisées et non réalisées par rapport à la dernière valorisation donnée par l'expert évaluateur, plus (+) les montants d'exit tax dus à la suite de l'entrée de tout immeuble en régime SIR.

SCOPES 1, 2 ET 3 (BILAN CARBONE)

classification des émissions de gaz à effet de serre d'une organisation :

Scope 1 : émissions directes

Scope 2 : émissions liées à l'énergie achetée

Scope 3 : autres émissions indirectes (chaîne de valeur)

SIR - SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE

Régime créé en 2014 et poursuivant les mêmes objectifs que les structures de Real Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans différents pays. Les SIR sont contrôlées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et soumises à une réglementation spécifique.

SIRP - SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE

Société immobilière réglementée dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

TAUX D'ENDETTEMENT (AR-SIR) OU RATIO D'ENDETTEMENT (EN ANGLAIS : LTV = LOAN TO VALUE)

Ratio calculé conformément à la Loi SIR, égale aux dettes financières et autres, divisées par le total de l'actif.

TAUX D'OCCUPATION

Ratio des loyers contractuels des baux en cours (indexés, hors actifs détenus en vue de la vente) et de la somme de ces loyers contractuels et des Valeurs Locatives Estimées des surfaces vides, ces dernières étant calculées sur base du niveau de loyers courants dans le marché.

UPSI - UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

(WWW.UPSI-BVS.BE)

Fédération des principaux promoteur-constructeurs, lotisseurs et investisseurs immobiliers de Belgique.

VAN - VALEUR DE L'ACTIF NET (EN ANGLAIS : NAV = NET ASSET VALUE (NAV)) PAR ACTION

Les fonds propres divisés par le nombre d'actions en fin d'exercice.

VALEUR D'INVESTISSEMENT

Valeur du portefeuille dont les frais de transaction ne sont pas déduits, telle que déterminée par les experts évaluateurs.

VLE - VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE

Estimation du loyer d'un actif immobilier disponible à la location qui est vide.

VMSW - VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (WWW.VLAANDEREN.BE/WONEN-IN-VLAANDEREN/OVER-WONEN-IN-VLAANDEREN/ VMSW)

C'est l'agence indépendante qui stimule, conseille et soutient les acteurs locaux du logement en Flandre, en collaboration avec l'Agentschap Wonen in Vlaanderen.

WM - WOONMAATSCHAPPIJ

Acteur immobilier public du logement d'un ensemble de communes en Flandre, issu de la fusion en juin 2023 des « Sociale Huisvestingsmaatschappijen » (SHM's) et des « Sociaal Verhuurkantoren » (SVK's). Chaque « woonmaatschappij » opère sur un territoire unique, et gère à la fois des immeubles dont elle est propriétaire (héritage des SHM's) et des immeubles qui appartiennent à des propriétaires privés (comme le faisaient autrefois les SVK's).

CONTACT INVESTISSEURS

Inclusio SA

Lionel VAN RILLAER

CEO

T + 32 2 675 78 82

M +32 499 544 547

lionel.vanrillaer@inclusio.be



Editeur responsable

Lionel VAN RILLAER, CEO

Création

www.theimagecompany.eu

Principaux photographes

Yvan Glavie (immeubles), Luk Vander Plaetse (personnes)



INCLUSIO SA

Avenue Herrmann-Debroux 40
1160 Bruxelles
Belgique

E info@inclusio.be
W www.inclusio.be

RPM : 0840.020.295 • Bruxelles
Code ISIN : BE0974374069
LEI : 967600NU10CMHYJZUH44

