

## Tussentijdse verklaring Resultaten eerste kwartaal 2026

### Kerngetallen

- **Bijna 6.000 personen gehuisvest**
- **Reële waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie : 382 M€**  
(waarvan 4 M€ bestemd voor verkoop)
- **6 projecten in ontwikkeling**
  - 3 projecten voor betaalbare huurwoningen (118 huurwoningen)
  - 1 cohousingproject voor mensen met een beperking (Thomashuis in Beerse)
  - 2 projecten voor sociale infrastructuur (1 kantoorgebouw + 1 opvangcentrum voor verzoekers om internationale bescherming)
- **Huurinkomsten : 4,4 M€** (+3,6% vergeleken met het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2025)
- **Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten : 12,1 jaar**
- **Bezettingsgraad : 99,3%**
- **Uitkeerbaar resultaat : 1,79 M€** (+2,4% vergeleken met het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2025)
- **Schuldratio : 42,8%** (rekening houdend met de uitkering van een dividend in mei 2026; 41,3% op 31 december 2025)
- **NAV : 30,95 €/aandeel** (rekening houdend met de uitkering van een dividend in mei 2026; 31,43 €/aandeel op 31 december 2025)
- **Betaling van coupon nr. 5 met een keuzedividend**

**Gereguleerde informatie**

**Lionel VAN RILLAER (CEO)** : *“Tijdens dit eerste trimester hebben wij 1 gebouw opgeleverd in Anderlecht (23 huurwoningen + 1 collectieve voorziening), onze 2 woonprojecten verdergezet (Paviljoen 1-3 in Schaarbeek en Bonnemaison 16-22 in Doornik), de overheidsopdracht gewonnen voor een “Seniorenwijk” in Libin, het aannemingscontract voor Thomashuis Beerse afgerond, het verkoopcompromis ondertekend voor een kantoorgebouw verhuurd aan een vzw, en het huurcontract ondertekend met het Rode Kruis voor een opvangcentrum voor verzoekers om internationale bescherming in Doornik.”*



**Jean-Luc COLSON (CFO)** : *“De huurinkomsten zijn tijdens dit eerste trimester licht gestegen, ondanks de verkopen die in 2025 en 2026 werden gerealiseerd. De algemene kosten zijn onder controle en het uitkeerbare resultaat stijgt licht. Gezien de internationale onzekerheden blijft de economische conjunctuur onzeker, maar Inclusio behoudt als doel om voor het boekjaar 2026 een dividend uit te keren dat minstens gelijk is aan dat van het boekjaar 2025.”*



**Benoit DESUTTER (CIO)** : *“De vastgoedmarkt is ook dit jaar nog steeds moeilijk, maar er zijn nog altijd opportuniteiten voor Inclusio. We analyseren verschillende investeringsdossiers, waarvan sommige mogelijk binnenkort kunnen worden gerealiseerd.”*



**Gereguleerde informatie**

**Inhoudstafel**

1. Impact.....	4
1.1. Sociale impact .....	4
1.2. Milieu-Impact .....	4
2. Vastgoedportefeuille .....	5
2.1. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur .....	5
2.2. Projecten in ontwikkeling.....	5
2.3. Vastgoedrendement en bezettingsgraad.....	8
3. Financiële resultaten .....	9
3.1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	9
3.2. Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening.....	10
3.3. Geconsolideerde balans .....	13
3.4. Toelichtingen bij de geconsolideerde balans.....	14
3.5. Controle van de rekeningen.....	15
4. Vooruitzichten voor 2026.....	16
5. Financiële kalender.....	16
6. Gebeurtenissen na balansdatum 31 maart 2026.....	16

**Gereguleerde informatie**

**1. Impact**

**1.1. Sociale impact**

Onder beursgenoteerde bedrijven onderscheidt Inclusio zich door de sterke sociale impact van haar vastgoedinvesteringen. Al onze panden bieden onderdak aan mensen in kwetsbare situaties (mensen met een beperkt financieel inkomen, mensen met een beperking, verzoekers om internationale bescherming, daklozen, kinderen uit de bijzondere jeugdzorg, enz.) of hebben een sociale meerwaarde (crèche, school, kantoren voor non-profit organisaties).

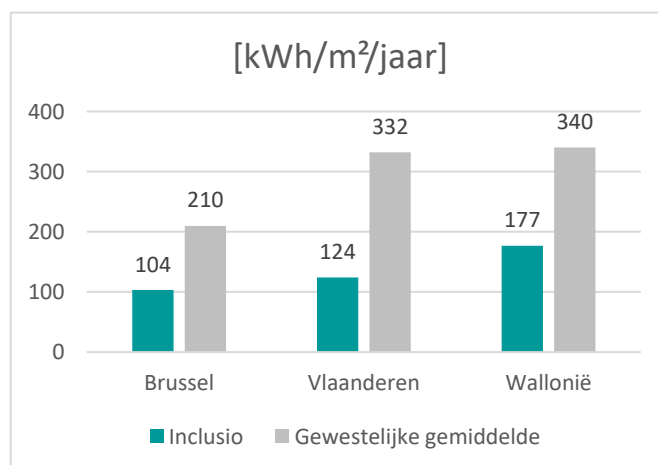
Op 31 maart 2026, omvat de portefeuille in exploitatie 1.414 betaalbare huurwoningen, 155 woningen voor mensen met een beperking en 13 gebouwen voor sociale infrastructuur. Het aantal door Inclusio gehuisveste mensen is geschat op ongeveer **5.830 personen**.



**1.2. Milieu-Impact**

Inclusio verbetert voortdurend de energieprestaties van haar vastgoedportefeuille: via de aankoop van nieuwe gebouwen, via werken (isolatie, vervanging van buitenschrijnwerk, vervanging van verwarmingsketels, installatie van fotovoltaïsche panelen) in de bestaande portefeuille, en ten slotte via de verkoop van gebouwen met een energieprestatie die moeilijk te verbeteren is.

Op 31 maart 2026, op basis van energieprestatiecertificaten van de residentiële eenheden is het gemiddelde primaire energieverbruik van de operationele portefeuille duidelijk lager dan dat van de regionale gemiddelden:



Gereguleerde informatie

**2. Vastgoedportefeuille**

**2.1. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur**

Tijdens het eerste trimester 2026:

- werd een gebouw met 23 woningen (waaronder 10 appartementen met 5 slaapkamers) en een collectieve voorziening opgeleverd in Anderlecht (project Vander Bruggen). De huurders zijn op 1 februari 2026 ingetrokken;
- zijn 5 woningen verkocht: 3 eengezinswoningen (2 in Sint-Jans-Molenbeek en 1 in Doornik) en 2 appartementen (1 in Jette en 1 in Schaarbeek).

**2.2. Projecten in ontwikkeling**

Op 31 maart 2026 waren 6 projecten in ontwikkeling, voor een totale geschatte investeringswaarde van 37,3 M€, waarvan 14,4 M€ reeds zijn uitbetaald.

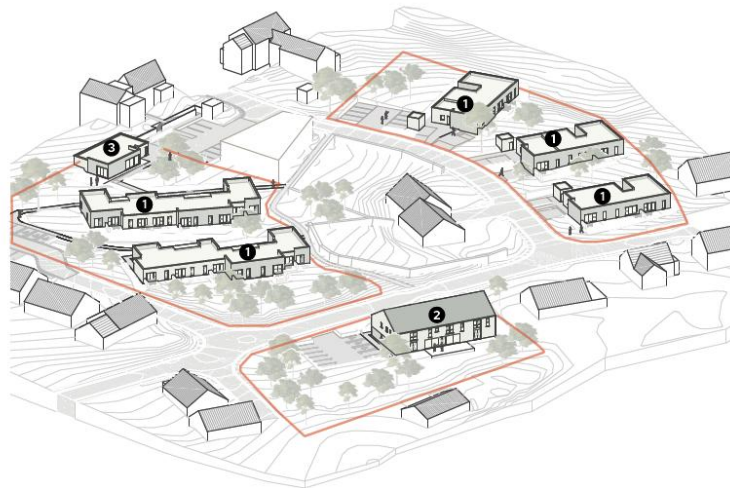


Project voor betaalbare huurwoningen **Paviljoen 1-3** in **Schaarbeek**: de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in oktober 2025, en de werken zijn gestart in november 2025. Dit project bestaat uit de reconversie van een voormalig kantoorgebouw tot **33 huurwoningen**, die voor een duur van 27 jaar in beheer zullen worden gegeven aan het Sociaal Verhuurkantoor van Schaarbeek. De werken zouden tijdens het eerste kwartaal van 2027 worden opgeleverd.

**Gereguleerde informatie**

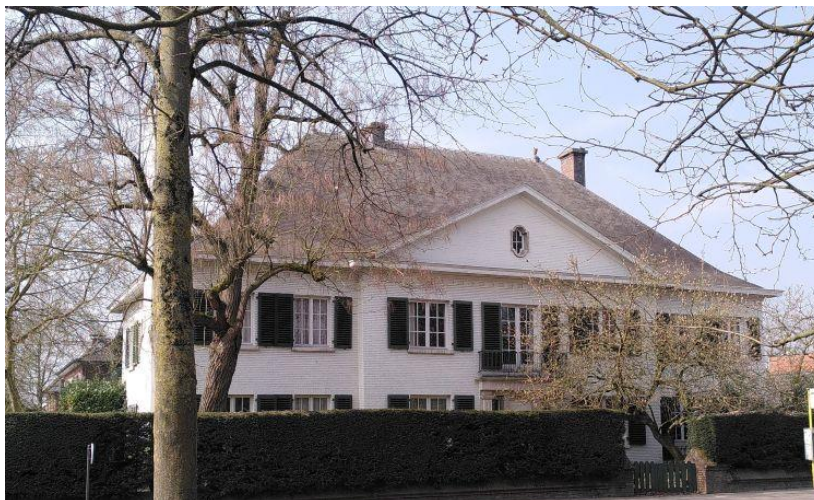


Het project voor betaalbare huurwoningen **Bonnemaison 16-22** in **Doornik**: de werkzaamheden zijn gestart in september 2024 en zouden tijdens het eerste kwartaal van 2027 worden opgeleverd. Dit project bestaat uit de reconversie van een voormalig OCMW-gebouw en de bouw van een nieuw gebouw, goed voor in totaal **73 woningen**.



Project voor betaalbare huurwoningen **Seniorenwijk** in **Libin**: de gemeente Libin heeft de overheidsopdracht toegewezen aan de tijdelijke handelsvennootschap Inclusio-Sogexfi voor de bouw van een "Seniorenwijk". Dit project zal 12 individuele woningen omvatten, evenals een groepswooning voor ouderen (type Abbeyfield).

Gereguleerde informatie



Project voor de huisvesting van personen met een handicap **Thomashuis Beerse**: Inclusio heeft in juli 2025 een villa aangekocht met als doel deze te reconverteren tot een Thomashuis. De aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning werd eind juli 2025 ingediend, en de vergunning werd eind september 2025 afgeleverd. Het aannemingscontract is ondertekend en de werken zijn gestart.



Project voor sociale infrastructuur **Pleegzorg** in **Halle**: Inclusio heeft tijdens het 1<sup>ste</sup> trimester van 2026 het verkoopcompromis ondertekend. De verkoopakte zal tijdens het 2<sup>de</sup> trimester van 2026 worden ondertekend. Het gebouw is verhuurd aan de vzw *Pleegzorg Vlaams-Brabant en Brussel*, die de opvang van kinderen in pleeggezinnen organiseert.

Gereguleerde informatie



Project voor sociale infrastructuur **IMC in Doornik**. Er is een overeenkomst getekend met het Ziekenhuis Wallonie Picarde voor de aankoop door Inclusio van dit ziekenhuisgebouw aan het einde van 2026, met het oog op de verhuur ervan aan het Belgische Rode Kruis voor een centrum voor verzoekers om internationale bescherming.

**2.3. Vastgoedrendement en bezettingsgraad**

Het bruto vastgoedrendement van de portefeuille in exploitatie (berekend op basis van de reële waarde) was **4,54 %** op 31 maart 2026.

Op 31 maart 2026 staan enkele parkeerplaatsen en een commerciële ruimte leeg, evenals een appartement dat te koop wordt aangeboden. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille in exploitatie bleef op een zeer hoog niveau: **99,3%**.



Immeuble Vander Bruggen à Anderlecht

**Gereguleerde informatie**
**3. Financiële resultaten**
**3.1. Geconsolideerde resultatenrekening**

In €	31/03/2026	31/03/2025
I Huurinkomsten	4.352.285	4.199.804
III Met verhuur verbonden kosten	-4.102	11.388
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>4.348.183</b>	<b>4.211.192</b>
IV Recuperatie van vastgoedkosten	0	150
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	75.591	67.014
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-609.169	-529.940
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3.814.604</b>	<b>3.748.417</b>
IX Technische kosten	-144.560	-80.515
X Commerciële kosten	-6.295	-29.538
XI Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1.733	-408
XII Beheerkosten vastgoed	-185.241	-180.714
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-337.829</b>	<b>-291.175</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3.476.775</b>	<b>3.457.241</b>
XIV Algemene kosten van de vennootschap	-746.352	-713.191
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	20	-50.000
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>2.730.442</b>	<b>2.694.051</b>
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	21.066	0
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	794.887	547.705
XIX Andere portefeuilleresultaten	-5.784	-2.727
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>3.540.611</b>	<b>3.239.029</b>
XX Financiële inkomsten	55.378	38.990
XXI Netto interestkosten	-1.063.462	-1.004.062
XXII Andere financiële kosten	-2.305	-1.857
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	841.849	146.485
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-168.539</b>	<b>-820.445</b>
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	17.362
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>3.372.072</b>	<b>2.435.946</b>
XXV Vennootschapsbelasting	-28.750	-25.000
XXVI Exit taks	73.090	30.945
<b>BELASTINGEN</b>	<b>44.340</b>	<b>5.945</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>3.416.413</b>	<b>2.441.891</b>
Gemiddeld aantal dividend gerechtigde aandelen	7.613.146	7.418.699
Nettoresultaat per aandeel	0,45	0,33
Totaal uitkeerbaar resultaat	1.788.943	1.747.499
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	0,235	0,236

**Gereguleerde informatie**

**3.2. Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening**

**Netto huurresultaat**

Het netto huurresultaat voor het eerste kwartaal steeg met 4,2 M€ in 2025 naar 4,3 M€ in 2026, een stijging van 3,3% en dit ondanks de verkopen die in 2025 en 2026 werden gerealiseerd. Deze stijging is het gevolg van de ingebruikname van de gebouwen Melkerij in Lochristi (juni 2025) en Vander Bruggen in Anderlecht (februari 2026), de aankoop van de gebouwen Coron in Quaregnon (december 2025) en Berotte in Saint-Georges-sur-Meuse (december 2025), evenals de indexering van de huurprijzen.

**Vastgoedresultaat**

Het vastgoedresultaat is 3,81 M€ op 31 maart 2026 (vergeleken met 3,75 M€ op 31 maart 2025). In overeenstemming met IFRIC 21 worden onroerende voorheffingen en inschrijvingstaksen op ICB's (opgenomen in de algemene kosten) worden voor het volledige jaar op 1 januari geboekt. Dit heeft dus een negatieve impact op de resultaten van het eerste kwartaal.

**Vastgoedkosten**

De technische kosten bedragen 145 k€ en omvatten herstel- en onderhoudskosten en verzekeringspremies, te betalen door de eigenaar.

De commerciële kosten omvatten marketingkosten en juridische kosten met betrekking tot huurgeschillen. Deze bedragen 6 k€.

De vastgoedbeheerkosten van 185 k€ omvatten 20 k€ voor de vergoedingen betaald aan de Brusselse Sociaal Verhuurkantoren voor bepaalde beheersmandaten en aan externe dienstverleners (syndicus mede-eigendommen) en 165 k€ interne vastgoedbeheerkosten (afdeling Property Management).

In totaal bedragen de vastgoedkosten 338 k€ (vergeleken met 291 k€ in 2025).

**Operationeel vastgoedresultaat**

Het operationeel vastgoedresultaat is stabiel op 3,5 M€, een lichte stijging van 0,6 %.

**Algemene kosten**

De algemene kosten (746 k€) zijn gestegen met 4,6% vergeleken met het eerste kwartaal van 2025 (713 k€).

Deze algemene kosten kunnen worden onderverdeeld in 4 afzonderlijke posten:

- Kosten met betrekking tot werknemers en de effectieve leiding: 300 k€;
- Kosten voor kantoorhuur en IT-apparatuur: 52 k€;
- Uitgaven met betrekking tot externe diensten (vastgoeddeskundigen, rekeningcommissaris, consultants, enz.): 49 k€;

**Gereguleerde informatie**

- Corporate kosten zoals bestuurdersbeloningen, communicatiekosten, kosten in verband met de notering en het OGV-regime (inschrijvingstaks, FSMA, Euronext, Euroclear, Liquidity Provider, etc.): 346 k€.

**Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille**

Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille bedraagt 2,73 M€ op 31 maart 2026 vergeleken met 2,69 M€ op 31 maart 2025 (+ 1,4%).

**Variatie in de reële waarde**

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen voor het eerste kwartaal toont een niet-gerealiseerde meerwaarde van 795 k€, vergeleken met 548 k€ in het eerste kwartaal van 2025.

**Financieel resultaat**

Het financiële resultaat voor het eerste kwartaal van 2026 bedraagt -168 k€, vergeleken met -820 k€ in het eerste kwartaal van 2025.

Financiële inkomsten van 55 k€ komen voornamelijk uit de leasing van de Ecole Active.

De netto interestkosten stegen van 1.004 k€ (eerste trimester van 2025) naar 1.063 k€ (+ 5,9%). Deze stijging is het gevolg van de toename in bankschulden om de groei van Inclusio te financieren (overnames en werken). De gemiddelde kosten van schulden, exclusief vergoedingen voor niet-gebruik van lijnen die zijn afgesloten om verdere uitbreiding te financieren, bedroegen 2,87% in het eerste kwartaal van 2026 (2,70% voor het hele boekjaar 2025).

De rentedekkingsratio op opgenomen leningen is 75%.

Een niet-gerealiseerde meerwaarde van 842 k€ werd in het eerste kwartaal geboekt op de variatie in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten.

**Belastingen**

Belastingen bestaan uit vennootschapsbelasting die gedragen wordt door de dochterondernemingen van Inclusio, vennootschapsbelasting op de afgekeurde kosten van Inclusio, en exit taks, in totaal +44 k€.

**Netto resultaat**

Het netto resultaat bedraagt 3,4 M€, vergeleken met 2,4 M€ in het eerste kwartaal van 2025. Dit verschil wordt verklaard voornamelijk door het verschil in schommelingen van de reële waarde van de schuldafdekkingsinstrumenten (695 k€). Rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal van 7.613.146 aandelen, komt het netto resultaat per aandeel voor het eerste kwartaal van 2026 uit op 0,45 €/aandeel (0,33 €/aandeel voor het eerste kwartaal van 2025).

**Gereguleerde informatie**

**Uitkeerbaar resultaat**

Het totale uitkeerbare resultaat vertoont een lichte stijging van 2,4%, gaande van 1,75 M€ voor het eerste trimester van 2025 naar 1,79 M€ voor het eerste kwartaal van 2026. Rekening houdend met het hogere aantal aandelen blijft het uitkeerbare resultaat per aandeel ongewijzigd op 0,24€ per aandeel.

**Dividend**

De raad van bestuur zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 20 mei 2026 voorstellen om een **bruto dividend van 0,92 € per aandeel (+12,2%) uit te keren voor het boekjaar 2025**. Daarnaast heeft de raad van bestuur op 23 maart 2026 zijn voornemen bevestigd om aandeelhouders een keuzedividend aan te bieden. Aandeelhouders die willen kiezen voor de inbreng van hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) in het aandelenkapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, zullen op 21 mei 2026 de praktische details kunnen raadplegen.

**Gereguleerde informatie**
**3.3. Geconsolideerde balans**

In €	31/03/2026	31/12/2025
<b>I Vaste activa</b>	<b>405.777.522</b>	<b>400.152.991</b>
I C Vastgoedbeleggingen	393.847.752	388.569.245
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	378.626.828	367.626.586
b. Projectontwikkelingen	15.220.925	20.942.659
I D Andere materiële vaste activa	227.380	168.984
I E Financiële vaste activa	2.298.272	2.004.421
I F Vorderingen financiële leasing	8.289.387	8.295.610
II Deelnemingen in joint ventures	1.114.731	1.114.731
<b>II Vlottende activa</b>	<b>5.158.589</b>	<b>7.536.224</b>
II A Activa beschikbaar voor verkoop	3.688.889	6.786.556
II D Handelsvorderingen	74.102	47.569
II E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	413.392	245.597
II F Kas en kasequivalenten	439.532	270.259
II G Overlopende rekeningen	536.675	186.243
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>410.936.112</b>	<b>407.689.214</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>235.584.584</b>	<b>239.236.464</b>
A Kapitaal	145.743.908	145.743.908
B Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C Reserves	77.674.114	69.322.777
D Nettoresultaat van het boekjaar	3.416.413	15.419.629
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>175.351.527</b>	<b>168.452.750</b>
<b>I Langlopende verplichtingen</b>	<b>143.419.424</b>	<b>143.348.144</b>
I B Langlopende financiële schulden	143.130.000	142.500.000
I C Andere langlopende financiële verplichtingen	289.424	848.144
<b>II Kortlopende verplichtingen</b>	<b>31.932.103</b>	<b>25.104.606</b>
II B Kortlopende financiële schulden	20.481.863	20.480.153
II C Andere kortlopende financiële verplichtingen	7.019.863	0
II D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.179.951	4.445.946
II F Overlopende rekeningen	250.427	178.506
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>410.936.112</b>	<b>407.689.214</b>
Aantal aandelen op het einde van de periode	7.630.286	7.630.286
Aantal eigen aandelen	17.554	17.544
Intrinsieke waarde per aandeel	30,95	31,43
Schuldratio (KB-GVV) <sup>1</sup>	42,80%	41,29%

<sup>1</sup> Deze schuldverhouding wordt berekend in overeenstemming met KB GVV

Gereguleerde informatie

**3.4. Toelichtingen bij de geconsolideerde balans**

**Reële waarde van vastgoedbeleggingen**

De reële waarde van vastgoedbeleggingen steeg van 388 M€ op 31 december 2025 naar **394 M€** op 31 maart 2026 (379 M€ van gebouwen in exploitatie + 15 M€ van projecten in ontwikkeling), een stijging van 1,4 %. Deze stijging is het gevolg van de voorlopige oplevering van het project Vander Bruggen, de verderzetting van de werken van de projecten in ontwikkeling en de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. Als onderdeel van het proactieve beheer van haar vastgoedportefeuille heeft Inclusio besloten om enerzijds niet-strategische activa (winkelpanden) te verkopen en anderzijds enkele woongebouwen met een matige energieprestatie, waarvoor de investeringen om deze te verbeteren buitensporig duur zijn (en niet of niet langer in aanmerking komen voor renovatiepremies). Op 31 maart 2026 wordt een totaal van 3,7 M€ geclassificeerd als activa aangehouden met het oog op verkoop. Deze verkopen zullen hoofdzakelijk tijdens het 2de kwartaal van 2026 worden gerealiseerd.

**Financiële vaste activa**

Financiële vaste activa vertegenwoordigen de reële waarde van afdekkingsinstrumenten die worden gebruikt om de variabele rentevoet te ruilen voor een vaste rentevoet, waardoor het risico van stijgende rentevoeten op onze bankleningen met variabele rentevoet wordt afgedekt.

**Vorderingen financiële leasing**

De financiële leasevordering heeft betrekking op de erfpacht op de site van Ecole Active en vertegenwoordigt 8,3 M€.

**Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures**

Op 31 maart 2026 had Inclusio slechts één investering die volgens de vermogensmutatiemethode werd verwerkt. Dit is *Inclusio Ostbelgien*, die vastgoed bezit in de Oostkantons (Duitstalige gemeenten in België). Inclusio bezit 51% van dit bedrijf sinds juni 2023. De rest is in handen van de familieholding *Nomainvest* en de Duitstalige Gemeenschapsholding *Proma*.

De totale geconsolideerde activa bedraagt **411 M€ (+0,8 %** ten opzichte van 31 december 2025).

**Eigen vermogen**

Het eigen vermogen op 31 maart 2026 bedroeg **236 M€**, een daling van 1,5 % ten opzichte van hun niveau op 31 december 2025 en dit rekening houdend met de schuldvordering van coupon nr. 5 betaalbaar in mei 2026 naar aanleiding van de resultaatsbestemming van 2025, en met de integratie van het netto resultaat voor het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2026.

Er werd in 2025 een keuzedividend aangeboden, deze operatie kende een groot succes met 67% inschrijvingen. Het totaal aantal uitgegeven aandelen is bijgevolg licht hoger dan dat van het boekjaar van 2024, namelijk 7.630.286 aandelen (7.428.347 in 2024). Eind 2022 sloot Inclusio een Liquidity Provider overeenkomst met Kepler Cheuvreux. De inkoop van eigen aandelen die onder deze overeenkomst is georganiseerd, wordt in mindering gebracht op het eigen vermogen van de Vennootschap en vertegenwoordigt aan het einde van het eerste kwartaal van 2026, een totaal

### Gereguleerde informatie

van 17.554 eigen aandelen. Als gevolg hiervan bedraagt het totale aantal aandelen dat in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de nettovermogenswaarde 7.612.732.

De nettowaarde per aandeel bedroeg **30,95 €** vergeleken met 31,43 € op 31 december 2025 (-1,5%).

#### Verplichtingen

De langlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit bankleningen met een looptijd van meer dan een jaar voor 145 M€. Het saldo vertegenwoordigt de positieve reële waarde van afdekkingsinstrumenten en de schuld gerelateerd aan het gebruiksrecht van de door Inclusio gehuurde kantoren.

De kortlopende verplichtingen bestaan uit financiële schulden gekoppeld aan een lening die eind 2026 vervalt voor 20 M€, huurwaarborgen voor 145 k€ en de diverse financiële schulden tot 337 k€.

Overige kortlopende financiële verplichtingen (7.020 k€) komen overeen met het dividend (coupon 5) te betalen in mei 2026.

De handelsschulden en overige schulden bedragen 4,2 M€ en bestaan uit exit taks schulden van 270 k€, handelsschulden (voornamelijk met betrekking tot vorderingsstaten op bouwerven) van 1,9 M€, huurdersschulden (vooruitbetaalde huur) van 240 k€ en belastingen, bezoldigingen en sociale lasten van 1,8 M€ (voornamelijk onroerende voorheffing te betalen door het bedrijf).

**De schuld conform KB-GVV bedraagt 175 M€** op 31 maart 2026, wat een **schuldratio** vertegenwoordigt van **42,8 %** vergeleken met 41,3 % op 31 december 2025.

Inclusio heeft een bijkomende schuldcapaciteit van ongeveer 59 M€ voor het bereiken van een schuldratio van 50 %.

#### Bankleningen

Inclusio heeft in totaal **197,5 M€** aan kredietlijnen bij **7 banken**. De resterende opnamecapaciteit eind maart 2026 is **34 M€**. Rekening houdend met de kredietlijnen met vaste rente en de onderhandelde afdekkingsinstrumenten, is de totale gemiddelde schuldkost in het eerste kwartaal van 2026, exclusief reserveringskosten op niet-opgenomen kredietlijnen, **2,87 %**.

Deze financiële middelen zullen Inclusio in staat stellen om door te gaan met haar huidige ontwikkelingsprojecten en om haar expansie voort te zetten door middel van nieuwe acquisities.

### **3.5. Controle van de rekeningen**

In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving werden deze rekeningen niet geauditeerd door de commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Dhr. Ben Vandeweyer.

**Gereguleerde informatie**
**4. Vooruitzichten voor 2026**

Vraag en aanbod op de Belgische residentiële huurmarkt raken steeds meer uit balans, waardoor de markthuursprijzen sneller stijgen dan de inflatie. Dit garandeert Inclusio een hoge bezettingsgraad, de verlenging van huurcontracten die die in de komende maanden of jaren aflopen. Inclusio verwacht huurinkomsten in het boekjaar 2026 van minimum 17,4 M€ (+4,0% ten opzichte van 2025).

Inclusio analyseert een aantal investeringsdossiers, met name de conversie van bestaande gebouwen (kantoren, rusthuizen), en verschillende aankopen zouden in 2026 kunnen gerealiseerd worden.

De raad van bestuur heeft als doel om voor het boekjaar 2026 een dividend uit te keren dat minstens gelijk is aan het dividend dat voor het boekjaar 2025 zal worden uitgekeerd.

**5. Financiële kalender**

Evenementen	Datum
Algemene gewone vergadering	20 mei 2026
Dividend – coupon n°5 (*)	
Ex-datum	25 mei 2026
Registratiedatum	26 mei 2026
Optieperiode	27 mei tot 11 juni 2026
Kapitaalverhoging	12 juni 2026
Betaling	16 juni 2026
Toelating nieuwe aandelen tot notering	17 juni 2026
Publicatie van de resultaten op 30 juni 2026	27 augustus 2026
Publicatie van de resultaten op 30 september 2026	26 november 2026
Publicatie van de jaarresultaten 2026	25 februari 2027
Publicatie van het jaarverslag 2026	16 april 2027
Publicatie van de resultaten op 31 maart 2027	13 mei 2027
Algemene gewone vergadering	19 mei 2027
Publicatie van de resultaten op 30 juni 2027	26 augustus 2027
Publicatie van de resultaten op 30 september 2027	25 november 2027

(\*) Onder voorwaarde van de goedkeuring door de algemene gewone vergadering van de uitkering van een dividend

**6. Gebeurtenissen na balansdatum 31 maart 2026**

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan sinds 31 maart 2026.

**Gereguleerde informatie**
**Toelichting : Indicatoren EPRA**

Indicatoren	Definities	31/03/2026	31/12/2025
EPRA LTV	<b>EPRA Loan to Value</b> Deze indicator relateert het bedrag van de schulden aan de reële waarde van het gebouw.	41,60%	42,11%
EPRA NRV	<b>EPRA Net Reinstatement Value</b> Deze indicator gaat ervan uit dat de Vennootschap zijn activa niet verkoopt en weerspiegelt de waarde die nodig zou zijn om het bedrijf opnieuw op te bouwen op basis van zijn huidige structuur.	36,21	36,76
EPRA NTA	<b>EPRA Net Tangible Assets</b> Deze indicator gaat ervan uit dat het bedrijf activa aan- en verkooptransacties uitvoert, wat resulteert in uitgestelde belastingen.	30,68	31,27
EPRA NDV	<b>EPRA Net Disposal Value</b> Deze indicator vertegenwoordigt de waarde van aandelen in een scenario van verkoop van alle activa die leidt tot de afwikkeling van uitgestelde belastingen en de terugbetaling van schulden en financiële instrumenten.	30,95	31,43
EPRA NIY	<b>EPRA Net Initial Yield</b> Geannualiseerde brutohuuropbrengsten op basis van de contractuele huren op de afsluitingsdatum van de jaarrekening, verminderd met vastgoedkosten, alles gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille, vermeerderd met de kosten en overdrachtsrechten geschat tijdens de hypothetische vervreemding van de plaatsing van de gebouwen.	3,73%	3,71%
EPRA 'topped-up' NIY	<b>EPRA Net Initial Yield 'topped-up'</b> Deze ratio omvat een bijkomende aanpassing aan de EPRA NIY om rekening te houden met het einde van de toegekende huurvrije periodes.	3,73%	3,71%
EPRA Vacancy Rate	Deze maatstaf geeft de verhouding weer van de geschatte huurwaarde (ELV) van leegstaande ruimte gedeeld door de ELV van de gehele portefeuille die beschikbaar is voor verhuur.	0,66%	0,71%

Indicatoren	Definities	31/03/2026	31/03/2025
EPRA Cost Ratios (included)	De kostenratio (inclusief directe leegstandskosten) relateert alle exploitatie- en vastgoedkosten aan de brutohuuropbrengsten.	37,26%	34,66%
EPRA Cost Ratios (excluded)	De kostenratio (exclusief directe leegstandskosten) relateert alle exploitatie- en vastgoedkosten aan de brutohuuropbrengsten.	37,26%	34,66%
EPRA Earnings	Resultaat uit operationele activiteiten	0,23	0,23

**Gereguleerde informatie**

**Over Inclusio**

**Inclusio** is een **impactvennootschap** gespecialiseerd in **vastgoed met een sociaal karakter** in België.

Sinds haar oprichting is haar missie duidelijk: vastgoed gebruiken om sociale cohesie en de inclusie van kansarme groepen te bevorderen. Inclusio's business model is gebaseerd op de **juiste balans tussen financieel rendement en sociale impact**.

**Inclusio** heeft het **OGVV**-statuut (Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht en is actief in **3 sectoren** (cijfers op 31 maart 2026) :

- **Betaalbare huurwoningen** (1.414 eenheden; 3.955 personen gehuisvest) : studentenkamers, appartementen, huizen
- **Huisvesting en zorg voor mensen met een beperking** (155 eenheden; 182 personen gehuisvest): opvanghuizen en dagcentra
- **Sociale infrastructuur** (13 eenheden; 1.693 personen gehuisvest) : opvangcentra voor verzoekers om internationale bescherming, daklozen, kinderen uit de bijzondere jeugdzorg, noodopvang, scholen, crèches, kantoren voor vzw's
- Totaal : 1.582 eenheden; **5.830 personen gehuisvest**

Kerncijfers op **31 maart 2026** :

- Reële waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie: **379 M€**
- Schuldratio: **42,8%**
- Intrinsieke waarde: **30,9 €/aandeel**
- Uitkeerbaar resultaat voor het boekjaar 2025: **1,14 €/aandeel**
- Brutodividend dat zal worden voorgesteld op de Algemene Vergadering voor het boekjaar 2025: **0,92 €/aandeel**

Inclusio is sinds 2020 genoteerd op Euronext Brussel onder de naam "INCLU" en is als zodanig onderworpen aan de regelgeving en het toezicht van de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten).

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

**Lionel VAN RILLAER**  
Chief Executive Officer  
[lionel.vanrillaer@inclusio.be](mailto:lionel.vanrillaer@inclusio.be)

**Jean-Luc COLSON**  
Chief Financial Officer  
[jean-luc.colson@inclusio.be](mailto:jean-luc.colson@inclusio.be)

**Benoit DESUTTER**  
Chief Investment Officer  
[benoit.desutter@inclusio.be](mailto:benoit.desutter@inclusio.be)

