

## Déclaration intermédiaire

### Résultats du premier trimestre 2026

#### Résumé

- **Près de 6.000 personnes hébergées**
- **Juste valeur du portefeuille immobilier en exploitation : 382 M€**  
(dont 4 M€ destinés à la vente)
- **6 projets en développement**
  - 3 projets de logements à loyer abordable (118 logements)
  - 1 projet de cohousing pour personnes porteuses de handicap (Thomashuis à Beerse)
  - 2 projets d'infrastructure sociale (1 immeuble de bureaux + 1 centre d'hébergement pour demandeurs de protection internationale)
- **Revenus locatifs : 4,4 M€** (+3,6% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2025)
- **Durée résiduelle moyenne des baux : 12,1 ans**
- **Taux d'occupation : 99,3%**
- **Résultat distribuable : 1,79 M€** (+2,4% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2025)
- **Taux d'endettement : 42,8%** (tenant compte de la distribution d'un dividende en mai 2026 ; 41,3% au 31 décembre 2025)
- **NAV : 30,95 €/action** (tenant compte de la distribution d'un dividende en mai 2026 ; 31,43 €/action au 31 décembre 2025)
- **Mise en paiement du coupon n°5 avec un dividende optionnel**

## Information réglementée

**Lionel VAN RILLAER (CEO)** : « *Durant ce premier trimestre nous avons réceptionné 1 immeuble à Anderlecht (23 logements + 1 équipement collectif), poursuivi nos 2 chantiers de logements (Pavillon 1-3 à Schaerbeek et Bonnemaison 16-22 à Tournai), remporté le marché public pour le « Quartier Seniors » à Libin, finalisé le contrat d'entreprise pour Thomashuis Beerse, signé le compromis de vente pour un immeuble de bureaux loué à une ASBL, et signé le contrat de location avec la Croix-Rouge pour un centre d'accueil de demandeurs de protection internationale à Tournai.* »



**Jean-Luc COLSON (CFO)** : « *Les revenus locatifs ont légèrement augmenté durant ce premier trimestre, malgré les ventes réalisées en 2025 et 2026. Les frais généraux sont sous contrôle et le résultat distribuable progresse légèrement. Compte tenu des aléas internationaux, la conjoncture économique reste incertaine mais Inclusio garde comme objectif de distribuer pour l'exercice 2026 un dividende au moins égal à celui de l'exercice 2025.* »



**Benoit DESUTTER (CIO)** : « *Le marché immobilier est cette année encore compliqué, mais il y a toujours des opportunités pour Inclusio. Nous analysons plusieurs dossiers d'investissements, dont certains pourraient se concrétiser prochainement.* »



## Table des matières

1. Impact.....	4
1.1. Impact social .....	4
1.2. Impact environnemental.....	4
2. Portefeuille immobilier.....	5
2.1. Immeubles de placement en location.....	5
2.2. Projets de développement.....	5
2.3. Rendement immobilier et taux d'occupation .....	8
3. Résultats financiers .....	9
3.1. Compte de résultats consolidé.....	9
3.2. Commentaires sur le compte de résultats consolidés .....	10
3.3. Bilan consolidé .....	13
3.4. Commentaires sur le bilan consolidé.....	14
3.5. Audit des comptes.....	15
4. Perspectives pour 2026 .....	16
5. Calendrier financier .....	16
6. Evènements après la clôture du 31 mars 2026 .....	16

## Information réglementée

### 1. Impact

#### 1.1. Impact social

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

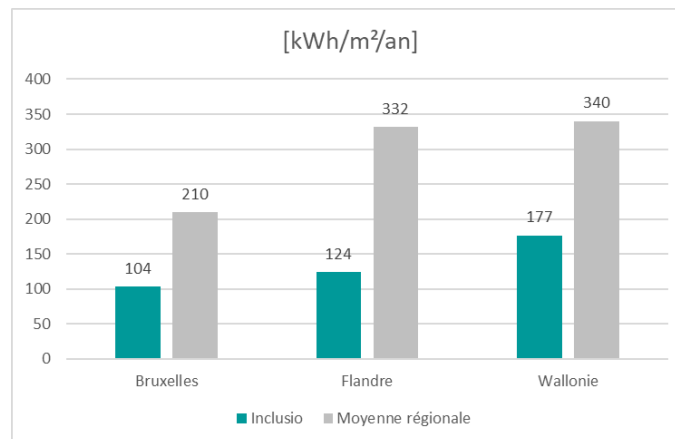
Au 31 mars 2026, le portefeuille en exploitation compte 1.414 unités de logement à loyer abordable, 155 unités pour personnes en situation de handicap et 13 unités d'infrastructure sociale. Le nombre de personnes hébergées est estimé à **5.830 personnes**.



#### 1.2. Impact environnemental

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

Au 31 mars 2026, sur base des certificats de performance énergétique des unités résidentielles, la consommation moyenne d'énergie primaire du portefeuille en exploitation est nettement plus faible que celle des moyennes régionales :



## Information réglementée

### 2. Portefeuille immobilier

#### 2.1. Immeubles de placement en location

Au cours du premier trimestre 2026 :

- un immeuble comprenant 23 logements (dont 10 appartements de 5 chambres) et un équipement collectif a été réceptionné à Anderlecht (projet Vander Bruggen). Les locataires ont emménagé le 1<sup>er</sup> février 2026 ;
- 5 logements ont été vendus : 3 maisons unifamiliales (2 à Molenbeek-Saint-Jean et 1 à Tournai) et 2 appartements (1 à Jette et 1 à Schaerbeek).

#### 2.2. Projets de développement

Six projets sont en développement ou en cours d'acquisition au 31 mars 2026, pour une valeur d'investissement totale estimée à 37,3 M€, dont 14,4 M€ ont déjà été décaissés.

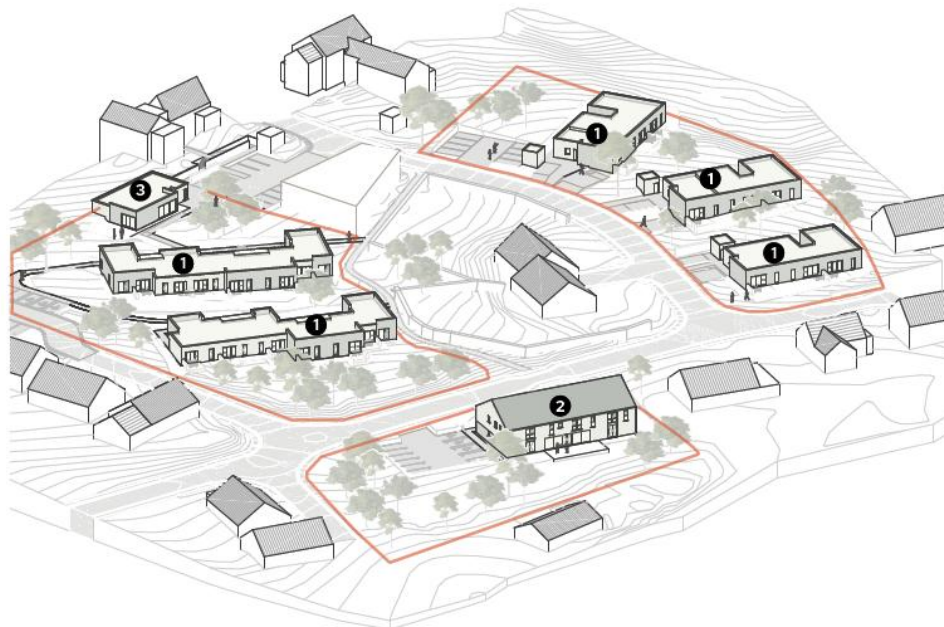


Projet de logements à loyer abordable **Pavillon 1-3 à Schaerbeek** : le permis d'urbanisme a été délivré par la Région de Bruxelles-Capitale en octobre 2025, et les travaux ont démarré en novembre 2025. Ce projet consiste en la reconversion d'un ancien immeuble de bureaux en **33 logements**, qui seront donnés en gestion à l'Agence Immobilière Sociale de Schaerbeek pour une durée de 27 ans. Les travaux devraient être réceptionnés durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2027.

## Information réglementée

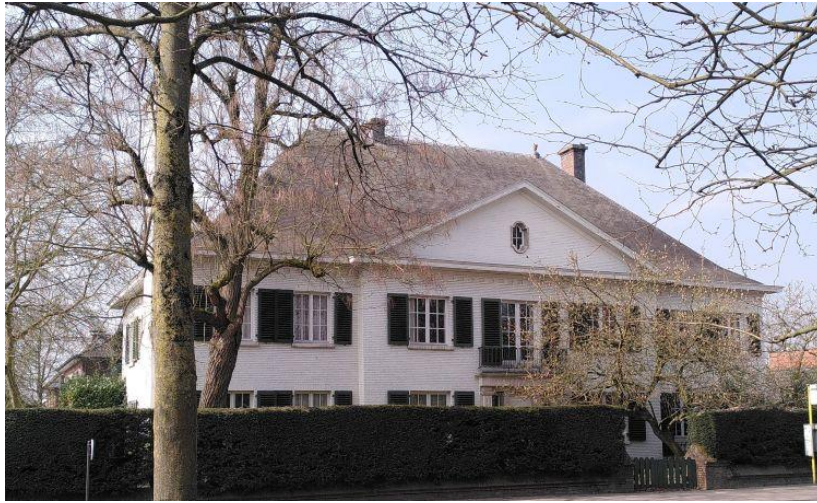


Projet de logements à loyer abordable **Bonnemaison 16-22 à Tournai** : les travaux ont démarré en septembre 2024 et devraient être réceptionnés durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2027. Ce projet consiste en la reconversion d'un ancien immeuble du CPAS et la construction d'un nouvel immeuble, pour un total de **73 logements**.



Projet de logements à loyer abordable **Quartier Seniors à Libin** : la commune de Libin a attribué le marché public à la société momentanée Inclusio-Sogexfi pour la construction d'un « Quartier Senior ». Ce projet comprendra 12 logements individuels ainsi qu'un habitat groupé pour personnes âgées (type Abbeyfield).

### Information réglementée



Projet d'hébergement de personnes porteuses de handicap **Thomashuis Beerse** : Inclusio a acquis une villa en juillet 2025, dans le but de la reconvertir en une Thomashuis. La demande de permis d'urbanisme a été introduite fin juillet 2025, et le permis a été délivré fin septembre 2025. Le contrat d'entreprise est signé et les travaux ont démarré.



Projet d'infrastructure sociale **Pleegzorg à Halle** : Inclusio a signé le compromis durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2026. L'acte d'achat sera signé durant le 2<sup>ème</sup> trimestre 2026. L'immeuble est loué à l'ASBL *Pleegzorg Vlaams-Brabant en Brussel*, qui organise la prise en charge d'enfants dans des familles d'accueil.

## Information réglementée



Projet d'infrastructure sociale **IMC à Tournai**. Une convention a été signée avec le Centre Hospitalier de Wallonie Picarde en vue de l'acquisition par Inclusio fin 2026 de cet immeuble hospitalier, en vue de sa location à la Croix-Rouge de Belgique pour un centre de demandeurs de protection internationale.

### **2.3. Rendement immobilier et taux d'occupation**

Le rendement immobilier brut du portefeuille en exploitation (calculé sur base de la juste valeur) s'élève à **4,54 %** au 31 mars 2026.

Au 31 mars 2026, quelques emplacements de parking et une surface commerciale sont inoccupés, ainsi qu'un appartement mis en vente. Le taux d'occupation du portefeuille immobilier en exploitation se maintient donc à un niveau très élevé : **99,3%**.



Immeuble Vander Bruggen à Anderlecht

## Information réglementée

### 3. Résultats financiers

#### 3.1. Compte de résultats consolidé

En €	31/03/2026	31/03/2025
I Revenus locatifs	4.352.285	4.199.804
III Charges relatives à la location	-4.102	11.388
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>4.348.183</b>	<b>4.211.192</b>
IV Récupération de charges immobilières	0	150
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	75.591	67.014
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-609.169	-529.940
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>3.814.604</b>	<b>3.748.417</b>
IX Frais techniques	-144.560	-80.515
X Frais commerciaux	-6.295	-29.538
XI Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.733	-408
XII Frais de gestion immobilière	-185.241	-180.714
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-337.829</b>	<b>-291.175</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>3.476.775</b>	<b>3.457.241</b>
XIV Frais généraux de la société	-746.352	-713.191
XV Autres revenus et charges d'exploitation	20	-50.000
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>2.730.442</b>	<b>2.694.051</b>
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	21.066	0
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement	794.887	547.705
XIX Autres résultats sur portefeuille	-5.784	-2.727
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>3.540.611</b>	<b>3.239.029</b>
XX Revenus financiers	55.378	38.990
XXI Charges d'intérêts nettes	-1.063.462	-1.004.062
XXII Autres charges financières	-2.305	-1.857
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	841.849	146.485
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-168.539</b>	<b>-820.445</b>
XXIV Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	17.362
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>3.372.072</b>	<b>2.435.946</b>
XXV Impôts des sociétés	-28.750	-25.000
XXVI Exit tax	73.090	30.945
<b>IMPOTS</b>	<b>44.340</b>	<b>5.945</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>3.416.413</b>	<b>2.441.891</b>
Nombre moyen d'actions ayant jouissance	7.613.146	7.418.699
Résultat net par action	0,45	0,33
Résultat distribuable total	1.788.943	1.747.499
Résultat distribuable par action	0,235	0,236

**Information réglementée**

**3.2. Commentaires sur le compte de résultats consolidés**

**Résultat locatif net**

Le résultat locatif net du premier trimestre a progressé de 4,2 M€ en 2025 à 4,3 M€ en 2026, soit une progression de 3,3%, et ce malgré les ventes réalisées en 2025 et 2026. Cette augmentation est la conséquence de la mise en exploitation des immeubles Melkerij à Lochristi (juin 2025) et Vander Bruggen à Anderlecht (février 2026), de l'acquisition des immeubles Coron à Quaregnon (décembre 2025) et Berotte à Saint-Georges-sur-Meuse (décembre 2025), et de l'indexation des loyers.

**Résultat immobilier**

Le résultat immobilier s'élève à 3,81 M€ au 31 mars 2026 (contre 3,75 M€ au 31 mars 2025). En application de la norme IFRIC 21, les précomptes immobiliers ainsi que la taxe d'abonnement sur les OPC (reprise dans les frais généraux) sont comptabilisés, pour l'année entière, au 1<sup>er</sup> janvier. Ceci impacte donc de manière négative les résultats du premier trimestre.

**Charges immobilières**

Les frais techniques s'élèvent à 145 k€ 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 6 k€.

Les frais de gestion immobilière d'un montant de 185 k€ comprennent 20 k€ pour les honoraires payés aux Agences Immobilières Sociales bruxelloises sur certains mandats de gestion et aux prestataires externes (syndics dans les copropriétés) et 165 k€ pour les charges internes de gestion d'immeubles (département Property Management).

Globalement, les charges immobilières s'élèvent à 338 k€ (à comparer à 291 k€ en 2025).

**Résultat d'exploitation des immeubles**

Le résultat d'exploitation des immeubles est stable à 3,5 M€, en légère augmentation de 0,6 %.

**Frais généraux**

Les frais généraux (746 k€) ont augmenté de 4,6% par rapport au premier trimestre 2025 (713 k€).

Ces frais généraux peuvent être subdivisés en 4 postes distincts :

- Les frais liés aux salariés et à la direction effective pour 300 k€ ;
- Les coûts liés à la location des bureaux et aux équipements informatiques pour 52 k€ ;
- Les frais liés aux prestations externes (expert immobilier, commissaire, consultants,...) pour 49 k€ ;
- 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 346 k€.

## Information réglementée

### Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 2,73 M€ au 31 mars 2026 à comparer à 2,69 M€ au 31 mars 2025 (+1,4%).

### Variation de la juste valeur

La variation de juste valeur des immeubles de placement pour le premier trimestre fait apparaître une plus-value latente de 795 k€, à comparer à 548 k€ au premier trimestre 2025.

### Résultat financier

Le résultat financier du premier trimestre 2026 s'élève à -168 k€, à comparer à -820 k€ au premier trimestre 2025.

Les revenus financiers de 55 k€ proviennent principalement du leasing de l'École Active.

Les charges d'intérêt nettes ont progressé de 1.004 k€ (premier trimestre 2025) à 1.063 k€ (+ 5,9%). Cette augmentation est la conséquence de l'augmentation de l'endettement bancaire pour financer la croissance d'Inclusio (acquisitions et travaux). Le coût moyen de la dette, hors commissions de non-utilisation sur les lignes négociées pour financer la poursuite de l'expansion, est de 2,87% sur le premier trimestre 2026 (2,70% sur l'ensemble de l'exercice 2025).

Le ratio de couverture des taux sur les crédits prélevés est quant à lui de 75%.

Une plus-value latente de 842 k€ a été enregistrée au cours du premier trimestre sur la variation de la juste valeur des instruments de couverture.

### Impôts

Les impôts sont constitués de l'impôt des sociétés supporté par les filiales d'Inclusio, de l'impôt des sociétés sur les dépenses non admises d'Inclusio, et d'exit tax, pour un total de +44 k€.

### Résultat Net

Le résultat net s'élève à 3,4 M€ comparé à 2,4 M€ au premier trimestre 2025. Cet écart s'explique essentiellement par la différence de variation de la juste valeur des instruments de couvertures de la dette (695 k€). Compte tenu du nombre moyen pondéré de 7.613.146 actions, le résultat net par action s'établit pour le premier trimestre 2026 à 0,45 €/action (0,33 €/action au premier trimestre 2025).

### Résultat distribuable

Le résultat distribuable total enregistre une légère augmentation de 2,4%, passant de 1,75 M€ pour le premier trimestre 2025 à 1,79 M€ pour le premier trimestre 2026. Compte tenu du nombre d'actions plus important, le résultat distribuable par action est stable à 0,235 €/action.

## Information réglementée

### 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%) pour l'exercice 2025**.

Par ailleurs, le 23 mars 2026, le Conseil d'administration a confirmé son intention de proposer aux actionnaires un dividende optionnel. Les actionnaires qui souhaitent opter pour l'apport de leurs droits au dividende (en tout ou partie) au capital de la Société en contrepartie d'actions nouvelles, pourront prendre connaissance des modalités pratiques le 21 mai 2026.

## Information réglementée

### 3.3. Bilan consolidé

En €	31/03/2026	31/12/2025
<b>I Actifs non courants</b>	<b>405.777.522</b>	<b>400.152.991</b>
I C Immeubles de placement	393.847.752	388.569.245
a. Immeubles disponibles à la location	378.626.828	367.626.586
b. Projet de développement	15.220.925	20.942.659
I D Autres immobilisations corporelles	227.380	168.984
I E Actifs financiers non courants	2.298.272	2.004.421
I F Créances de location financement	8.289.387	8.295.610
I I Participation dans des co-entreprises	1.114.731	1.114.731
<b>II Actifs courants</b>	<b>5.158.589</b>	<b>7.536.224</b>
II A Actifs détenus en vue de la vente	3.688.889	6.786.556
II D Créances commerciales	74.102	47.569
II E Créances fiscales et autres actifs courants	413.392	245.597
II F Trésorerie et équivalents de trésorerie	439.532	270.259
II G Comptes de régularisation	536.675	186.243
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>410.936.112</b>	<b>407.689.214</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>235.584.584</b>	<b>239.236.464</b>
A Capital	145.743.908	145.743.908
B Primes d'émission	8.750.150	8.750.150
C Réserves	77.674.114	69.322.777
D Résultat net de l'exercice	3.416.413	15.419.629
<b>PASSIF</b>	<b>175.351.527</b>	<b>168.452.750</b>
<b>I Passifs non courants</b>	<b>143.419.424</b>	<b>143.348.144</b>
I B Dettes financières non courantes	143.130.000	142.500.000
I C Autres passifs financiers non courants	289.424	848.144
<b>II Passifs courants</b>	<b>31.932.103</b>	<b>25.104.606</b>
II B Dettes financières courantes	20.481.863	20.480.153
II C Autres passifs financiers courants	7.019.863	0
II D Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.179.951	4.445.946
II F Comptes de régularisation	250.427	178.506
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>410.936.112</b>	<b>407.689.214</b>
Nombre d'actions en fin de période	7.630.286	7.630.286
Nombre d'actions en auto contrôle	17.554	17.544
Valeur de l'actif net par action	30,95	31,43
Taux d'endettement (AR-SIR) <sup>1</sup>	42,80%	41,29%

<sup>1</sup> Ce taux d'endettement est calculé conformément à l'AR SIR

Information réglementée

**3.4. Commentaires sur le bilan consolidé**

**Juste valeur des immeubles de placement**

La juste valeur des immeubles de placement est passée de 388 M€ au 31 décembre 2025 à **394 M€** au 31 mars 2026 (379 M€ d'immeubles en exploitation + 15 M€ de projets en cours de développement), soit une augmentation de 1,4 %. Cette augmentation provient de la réception du projet Vander Bruggen, de la poursuite des travaux des projets de développement et de la variation de juste valeur des immeubles en exploitation. Dans la cadre de la gestion proactive de son portefeuille immobilier, Inclusio a décidé de mettre en vente d'une part des actifs non stratégiques (surfaces commerciales) et d'autre part quelques immeubles de logement avec une performance énergétique médiocre et pour lesquels les investissements nécessaires pour l'amélioration de la performance énergétique sont excessivement élevés (et ne bénéficient pas ou plus de primes à la rénovation). Au 31 mars 2026, un total de 3,7 M€ sont classés en actifs détenus en vue de la vente. Ces ventes seront réalisées essentiellement durant le 2<sup>ème</sup> trimestre 2026.

**Actifs financiers non courants**

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

**Créances de location-financement**

La créance de location financement concerne le bail emphytéotique du terrain de l'Ecole Active et représente 8,3 M€.

**Participation dans des entreprises associées et des co-entreprises**

Inclusio détient au 31 mars 2026 une seule participation mise en équivalence. Il s'agit de la société *Inclusio Ostbelgien* qui est propriétaire de 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*.

Le total de l'actif consolidé s'élève à **411 M€ (+0,8 %** par rapport au 31 décembre 2025).

**Capitaux propres**

Au 31 mars 2026, les capitaux propres s'élevaient à **236 M€**, en diminution de 1,5 % par rapport à leur niveau au 31 décembre 2025, et ce en raison de la reconnaissance en dette du coupon n°5 payable en mai 2026 à la suite de l'affectation du résultat 2025, tout en tenant compte de l'intégration du résultat net du 1<sup>er</sup> trimestre 2026.

Un dividende optionnel a été proposé en 2025, cette opération a récolté un grand succès avec 67% de souscription. Le nombre total d'actions émises est par conséquent légèrement supérieur à celui de l'exercice 2024 : 7.630.286 actions (7.428.347 en 2024). Fin 2022, Inclusio a mis en place un contrat de Liquidity Provider avec Kepler Cheuvreux. Le rachat d'actions propres organisé dans

## Information réglementée

le cadre de ce contrat est comptabilisé en diminution des fonds propres de la société et représente, à l'issue du premier trimestre 2026, un total de 17.554 actions détenues en auto-contrôle. En conséquence, le nombre total d'actions pris en compte pour le calcul de la valeur de l'actif net s'élève à 7.612.732.

La valeur nette par action s'élève à **30,95 €** contre 31,43 € au 31 décembre 2025 (-1,5%).

### 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 positive 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 20 M€, de garanties locatives pour 145 k€ et de diverses dettes financières à concurrence de 337 k€.

Les autres passifs financiers courants (7.020 k€) correspondent au dividende (coupon 5) à payer en mai 2026.

Les dettes commerciales et autres dettes courantes représentent 4,2 M€ et se composent de dettes d'exit tax à concurrence de 270 k€, de dettes fournisseurs (principalement sur les états d'avancement des chantiers) pour 1,9 M€, de dettes locataires (loyers payés d'avance) pour 240 k€ et d'impôts, rémunérations et charges sociales à concurrence de 1,8 M€ (principalement des précomptes immobiliers à charge de la société).

**L'endettement selon l'AR-SIR s'élève à 175 M€** au 31 mars 2026, représentant un **taux d'endettement de 42,8 %** comparé à 41,3 % au 31 décembre 2025.

Inclusio dispose d'une capacité d'endettement complémentaire d'environ 59 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**. La capacité de tirage restante à fin mars 2026 est de **34 M€**. Tenant compte des lignes de crédit à taux fixe et des instruments de couverture négociés, le coût moyen global de la dette au premier trimestre 2026, hors commissions de réservation sur les montants non utilisés des lignes de crédit, est de **2,87 %**.

Ces disponibilités financières permettent à Inclusio d'assurer la poursuite de la réalisation des projets de développement en cours mais également de continuer l'expansion via de nouvelles acquisitions.

### **3.5. Audit des comptes**

Conformément à la législation en vigueur, les présents comptes n'ont pas été audités par le commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Ben Vandeweyer, réviseur agréé.

## Information réglementée

### 4. Perspectives pour 2026

Le déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché résidentiel locatif en Belgique reste important, ce qui entraîne une augmentation des loyers sur le marché plus rapide que l'inflation. Ceci garantit à Inclusio un taux d'occupation élevé, la prolongation des contrats de location qui arriveront à échéance dans les mois ou années à venir. Inclusio table pour l'exercice 2026 sur des revenus locatifs de minimum 17,4 M€ (+4,0% par rapport à 2025).

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

Le conseil d'administration a pour objectif de distribuer un dividende pour l'exercice 2026 au moins égal au dividende qui sera distribué pour l'exercice 2025.

### 5. Calendrier financier

Sujet	Date
Assemblée générale ordinaire	20 mai 2026
Dividende – coupon n°5 (*)	
Ex-date	25 mai 2026
Record date	26 mai 2026
Période d'option	27 mai au 11 juin 2026
Augmentation de capital	12 juin 2026
Date de mise en paiement	16 juin 2026
Admission des nouvelles actions à la cotation	17 juin 2026
Publication des résultats au 30 juin 2026	27 août 2026
Publication des résultats au 30 septembre 2026	26 novembre 2026
Publication des résultats annuels 2026	25 février 2027
Publication du rapport annuel 2026	16 avril 2027
Publication des résultats au 31 mars 2027	13 mai 2027
Assemblée générale ordinaire	19 mai 2027
Publication des résultats au 30 juin 2027	26 août 2027
Publication des résultats au 30 septembre 2027	25 novembre 2027

(\*) Sous réserve de l'approbation par l'AGO de la distribution d'un dividende

### 6. Evènements après la clôture du 31 mars 2026

Aucun événement significatif ne s'est produit depuis le 31 mars 2026.

## Information réglementée

### **Annexe : Indicateurs EPRA**

Indicateurs	Définitions	31/03/2026	31/12/2025
EPRA LTV	<b>EPRA Loan to Value</b> Cet indicateur relate le montant de la dette sur la juste valeur des immeubles.	41,60%	42,11%
EPRA NRV	<b>EPRA Net Reinstatement Value</b> Cet indicateur suppose que la société n'effectue aucune vente de ses actifs et reflète la valeur qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise en fonction de sa structure actuelle.	36,21	36,76
EPRA NTA	<b>EPRA Net Tangible Assets</b> Cet indicateur suppose que la société effectue des opérations d'achat et de vente d'actifs entraînant ainsi des impôts différés.	30,68	31,27
EPRA NDV	<b>EPRA Net Disposal Value</b> Cet indicateur représente la valeur des actions dans un scénario de cession de l'ensemble des actifs entraînant le règlement d'impôts différés et le remboursement des dettes et des instruments financiers.	30,95	31,43
EPRA NIY	<b>EPRA Net Initial Yield</b> Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	3,73%	3,71%
EPRA 'topped-up' NIY	<b>EPRA Net Initial Yield 'topped-up'</b> Cette mesure intègre un ajustement complémentaire sur l'EPRA NIY pour tenir compte de la fin des gratuités concédées.	3,73%	3,71%
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.	0,66%	0,71%
Indicateurs	Définitions	31/03/2026	31/03/2025
EPRA Cost Ratios (included)	Le ratio de coût (incluant les coûts directs de vacances) rapporte l'ensemble des coûts opérationnels et immobiliers sur les revenus locatifs bruts.	37,26%	34,66%
EPRA Cost Ratios (excluded)	Le ratio de coût (excluant les coûts directs de vacances) rapporte l'ensemble des coûts opérationnels et immobiliers sur les revenus locatifs bruts.	37,26%	34,66%
EPRA Earnings	Résultat par action provenant des activités opérationnelles	0,23	0,23

## Information réglementée

### À propos d'Inclusio

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

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

**Inclusio** a le statut de **SIRP** (Société Immobilière Réglementée Publique) de droit belge et est active dans **3 secteurs** (chiffres au 31 mars 2026) :

- Le **logement à loyer abordable** (1.414 unités ; 3.955 personnes hébergées) : logement pour étudiants, appartements, maisons
- L'**hébergement et l'accueil de personnes en situation de handicap** (155 unités ; 182 personnes hébergées) : centres d'hébergement et centres de jour
- L'**infrastructure sociale** (13 unités ; 1.693 personnes hébergées) : centres d'accueil pour demandeurs de protection internationale, personnes en situation de sans-abrisme, enfants placés par le juge, hébergement d'urgence, école, crèche, bureaux pour ASBL

Total : 1.582 unités ; **5.830 personnes hébergées**

Chiffres clés au **31 mars 2026** :

- Juste valeur du portefeuille immobilier en exploitation : **379 M€**
- Taux d'endettement : **42,8%**
- Valeur intrinsèque : **30,9 €/action**
- Résultat distribuable pour l'exercice 2025 : **1,14 €/action**
- Dividende brut qui sera proposé à l'AG pour l'exercice 2025 : **0,92 €/action**

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

Pour plus d'information, veuillez contacter :

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

