

Huurder • Middelweg (Haren)

PROFIEL

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

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

- **betaalbare huurwoningen voor personen met een beperkt inkomen:**
De gebouwen van Inclusio worden via langetermijn- huurovereenkomsten verhuurd aan sociale partners (Sociale Verhuurkantoren, OCMW's en woonmaatschappijen) die zij dan onderverhuren aan hun doelgroep, afhankelijk van hun sociaal beleid,
- **huisvesting en opvang voor personen met een beperking:**
Inclusio verhuurt deze gebouwen via lange termijn huurovereenkomsten aan gespecialiseerde partners om de bewoners de opvang en de ergonomie te kunnen bieden waar zij nood aan hebben,
- **sociale infrastructuur:**
Groepsaccommodatie (opvangcentra voor verzoekers om internationale bescherming, daklozen, pleegkinderen, enz.) en voorzieningen (scholen, kinderdagverblijven, enz.).

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

Inclusio is genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels sinds 10 december 2020 en haar beurskapitalisatie bedroeg 101 M€ op 31 december 2024.

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



INHOUD

Voorafgaande opmerkingen	4
Brief aan de aandeelhouders	6
Kerncijfers	8
Beheersverslag	10
Profiel Inclusio	12
ESG-verslag	30
Vastgoedverslag	58
Financieel verslag	114
Inclusio op de beurs	122
Corporate governance verklaring	126
Risico's	154
Jaarrekening	160
Permanent document	218
Lexicon	222

VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

TALEN

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

TERBESCHIKKINGSTELLING VAN HET JAARVERSLAG

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

KONINKLIJK BESLUIT VAN 14/11/2007

Verantwoordelijke personen

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

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

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

BIJLAGE I BIJ DE GEDELEGEERDE VERORDENING (EU) 2019/980 VAN 14/03/2019 TOT AANVULLING VAN VERORDENING (EU) 2017/1129 VAN 14/06/2017

Verantwoordelijke personen, informatie van derden en deskundigenverslagen

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

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

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

Bestuurs-, beheers- en directieorganen

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

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



Werking van de bestuurs- en directieorganen

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

Belangrijkste aandeelhouders

Inclusio verklaart dat

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

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

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

Noemenswaardige verandering in de financiële situatie

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

Beschikbare documenten

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

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Op 31 december 2024 woonden meer dan 5.500 kwetsbare personen in gebouwen die eigendom zijn van Inclusio. Deze mensen beschikken over beperkte financiële middelen, hebben een beperking of zijn dakloos. Het gaat ook om aanvragers van internationale bescherming, niet-begeleide minderjarige vreemdelingen, demente of seniele ouderen of pleegkinderen. Naast het dak boven hun hoofd dat ze allemaal nodig hebben om waardig te leven, krijgen ze meestal hulp van diverse verenigingen die samenwerken met onze partners. Onze sociale impact is concreet voelbaar en van aanzienlijk belang voor al deze mensen.

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

De financiële resultaten over het boekjaar 2024 zijn goed en laten eens te meer toe om een hoger dividend (+9%) uit te keren dan vorig jaar.

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

De evolutie van de financiële resultaten 2024 van Inclusio spreekt voor zich: operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van 11,4 M€ (+16% ten opzichte van 2023), uitkeerbaar resultaat van 7,5 M€ (+9% ten opzichte van 2023).



HET JAAR 2024 IS OOK
EEN BELANGRIJKE
MIJLPAAL IN ONZE
BENADERING VAN
DUURZAAMHEID, MET
DE EERSTE CONCRETE
REALISATIES INZAKE
RAPPORTERING EN
TRANSPARANTIE.



Benoît Desutter CIO • **Françoise Roels** Voorzitter RvB • **Lionel Van Rillaer** CEO • **Jean-Luc Colson** CFO

We zullen voorstellen om een dividend van 82 cent bruto per aandeel goed te keuren voor het boekjaar 2024 (op de volgende algemene vergadering die wordt gehouden op 21 mei 2025). Dit komt overeen met een brutorendement van 3,8% op de uitgifteprijs van de IPO en 6,0% op de beurskoers eind 2024. Het uitgekeerde brutodividend per aandeel voor het boekjaar 2021 was 50 cent, dat voor het boekjaar 2022 was 70 cent en dat voor het boekjaar 2023 was 75 cent.

Het jaar 2024 is ook een belangrijke mijlpaal in onze benadering van duurzaamheid, met de eerste concrete realisaties inzake de naleving van de Europese Richtlijn CSRD. Dankzij een diepgaande dubbele materialiteitsanalyse, versterkt door een actieve dialoog met onze stakeholders, hebben we de ESG-risico's, -opportuniteiten en -impact van onze activiteiten beter in kaart kunnen brengen. Op basis hiervan hebben we een actieplan opgesteld om de positieve effecten te maximaliseren en de geïdentificeerde risico's te beperken.

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

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

Het operationele team is klaar om deze uitdaging aan te gaan.

KERNCIJFERS

Vastgoedportefeuille in exploitatie per 31 december 2024

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



360 M€

Reële waarde van de
vastgoedportefeuille in
exploitatie
(+13% ten opzichte van
31 december 2023)

147.100 m²

In exploitatie

224

Gebouwen gespreid over

88

Sites in exploitatie

5.546

Gehuisveste personen

98,98 %

Bezettingsgraad

12,3 jaar

Gemiddelde resterende
looptijd van de huurcontracten

1.364

Betaalbare huurwoningen

155Woningen voor personen met
een beperking**18**

Bijhorende winkelruimtes

10Opvang- en verblijfscentra
voor verzoekers om
internationale bescherming,
daklozen, noodopvang en
pleegkinderen**2**

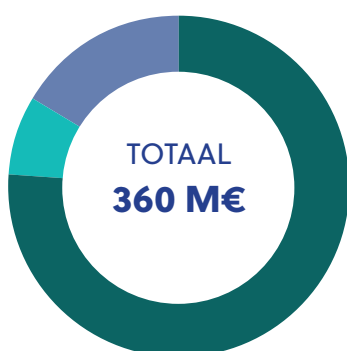
Kantoorgebouwen

1

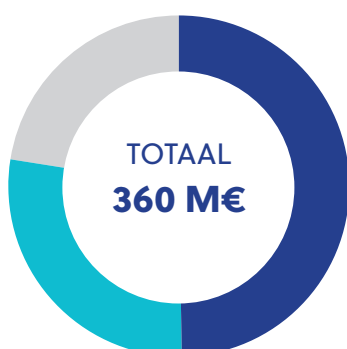
Kinderdagverblijf

1

School

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

	%	M€	
■	76	274	Betaalbare huurwoningen
■	8	27	Huisvesting en opvang voor personen met een beperking
■	16	59	Sociale infrastructuur

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

	%	M€	
■	50	179	Brussel
■	28	100	Vlaanderen
■	22	80	Wallonië

BEHEERS- VERSLAG

Huurders • Domaine des
Etangs (Anderlecht)





Profiel Inclusio	12
Context	12
Missie en strategie	15
Hoe we waarde creëren	19
Historiek	22
Markante feiten 2024	24
ESG verslag	30
Duurzaamheidsverklaring	32
Sociaal	38
Milieu	49
Governance	54
Vastgoedverslag	58
Investerings	59
Desinvesterings	59
Voorlopige opleveringen	59
Renovaties en verbeteringen	59
Vastgoedportefeuille	60
Detail van de gebouwen in de portefeuille	82
Projectontwikkelingen	109
Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert	112
Financieel verslag	114
Overzicht van de geconsolideerde jaarrekening	115
Toelichtingen bij de geconsolideerde balans	115
Geconsolideerde resultatenrekening	117
Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening	118
Verwerking van het geconsolideerde resultaat	120
Verwerking van het statutair resultaat	120
Attest van de commissaris	121
Andere elementen van het beheersverslag	121
Inclusio op de beurs	122
Corporate governance verklaring	126
Corporate governance code	127
Systemen voor interne controle en risicobeheer	127
Aandeelhoudersstructuur	132
Raad van bestuur en comités	132
Effectieve leiding	139
Operationeel team	140
Diversiteitsbeleid	140
Remuneratieverslag	140
Promotors	147
Belangenconflicten	147
Te verstrekken informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007	151
Te verstrekken informatie krachtens artikel 74 §7 van het KB van 1 april 2007	152
Risico's	154

Huurders • Domaine des Etangs (Anderlecht)



Context

DE HUISVESTINGSCRISIS: EEN UITDAGING VOOR BELGIË EN EUROPA¹

België kampt met een huisvestingscrisis die zijn drie gewesten zwaar treft, met wachtlijsten voor sociale huisvesting die alarmerend lang worden. Volgens het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) wachtten op 31 december 2023 53.801 Brusselse gezinnen op een sociale woning, een stijging van 9% ten opzichte van het jaar voordien. Eind 2024 was dit cijfer gestegen tot meer dan 60.000² huishoudens. In Vlaanderen stonden in 2024 176.000³ huishoudens op de wachtlijst en in Wallonië waren dat er in datzelfde jaar 44.000⁴.

Dit tekort is des te nijpender omdat de voorraad sociale woningen van de overheid ruim onvoldoende is om aan de groeiende behoeften te voldoen. In 2024 vertegenwoordigde sociale huisvesting ongeveer 6% van de totale woningvoorraad in België. Ter vergelijking: in Frankrijk is dat 14% en in het Verenigd Koninkrijk 17%.

In Brussel, waar ongeveer 62⁵% van de huishoudens huurder is, is de situatie bijzonder zorgwekkend: een aanzienlijk deel van de bevolking woont er in slechte of zelfs ongezonde woningen.

Deskundigen roepen op tot drastische maatregelen om dit tekort aan te pakken, want zonder ingrijpende maatregelen zal het aantal mensen dat in preciaire huisvestingsomstandigheden leeft alleen maar toenemen. Door de crisis worden kwetsbare groepen zoals daklozen, eenoudergezinnen en jongeren nu al blootgesteld aan woononzekerheid, waardoor de sociale ongelijkheid toeneemt en de kansen op inclusie voor deze kwetsbare groepen afnemen.

DE CRUCIALE ROL VAN HUISVESTING VOOR WELZIJN EN SOCIALE INCLUSIE

Huisvesting doet meer dan alleen onderdak bieden; het is een essentieel onderdeel van het individuele en collectieve welzijn. Het heeft een directe invloed op de fysieke en mentale gezondheid, emotionele stabiliteit en educatief en professioneel succes. Het is ook een belangrijke hefboom voor het bevorderen van gelijke kansen en sociale integratie.

Onderzoek toont aan dat slechte huisvesting het risico op gezondheidsproblemen verhoogt, vooral bij kinderen. De Wereldgezondheidsorganisatie⁶ (WHO) rapporteert bijvoorbeeld dat kinderen die in ondermaatse huisvesting wonen drie keer meer kans hebben op chronische aandoeningen aan de luchtwegen, psychologische stoornissen of voedingstekorten. Bovendien wordt preciaire huisvesting in verband gebracht met een 50% hoger spijbelpercentage dan kinderen die in een stabiele omgeving wonen.

Volgens Eurostat⁷ leeft 24,2% van de kinderen in Europa in overbevolkte of ondermaatse huisvesting, waardoor ze een groter risico lopen om voortijdig de school te verlaten en de armoede voortduurt. De energie-armoedebarmeter 2024 van de Koning Boudewijnstichting⁸ geeft aan dat in België meer dan 15% van de huishoudens hiermee te maken heeft, wat hun gezondheid en levenskwaliteit aantast. De organisatie Armen TeKort⁹ benadrukt het belang van structurele oplossingen. Studies¹⁰ tonen aan dat stabiele huisvesting het succes in het onderwijs en op het werk verbetert, hoewel de schattingen uiteenlopen.

Vrouwen, in het bijzonder alleenstaande moeders, worden het meest getroffen door het tekort aan betaalbare huisvesting. In België leefde in 2022 bijna 29,4% van de eenoudergezinnen onder de armoedegrens¹¹, wat de sociale ongelijkheden nog

1 Experts waarschuwen voor een ongekende toekomstige huizen crisis in België: "Durf drastische maatregelen te nemen! - La Libre : Huisvestingscrisis: waarom Wallonië en Brussel worstelen met betaalbare woningen | RTL Info

Huisvestingscrisis in Brussel: "Ik heb geen andere keuze dan in deze ongezonde omstandigheden te blijven" - RTBF Actus.

2 BISA, Sociaal-economisch panorama 2024.

3 Vlaams Parlement, Cijfers Sociale Woningen 2023.

4 WalStat, Toepassing voor sociale huisvesting 2024.

5 Statbel, Volkstelling 2021.

6 Housing and Health Guidelines" gepubliceerd in 2018.

7 Eurostat (2023) - Huisvestingsomstandigheden in Europa.

8 Koning Boudewijnstichting (2024) – Energie-armoedebarmeter.

9 Armen TeKort - www.armentekort.be.

10 OECD (2019) - Housing and Educational Outcomes: The Impact of Stable Housing on Child Success, OECD Publishing.

11 Statbel.

verscherpt. Theo Vaes¹², expert in armoedebestrijding, benadrukt het belang van stabiele huisvesting om structurele ongelijkheden te doorbreken en deze gezinnen duurzame kansen te bieden.

Voor kwetsbare groepen zoals daklozen, ouderen en mensen met een beperking is toegang tot fatsoenlijke huisvesting een cruciale stap in het doorbreken van de cyclus van sociale uitsluiting. Theo Vaes wijst erop dat investeren in geschikte huisvesting voor deze groepen niet alleen een morele verplichting is, maar ook een effectieve strategie om de kosten voor sociale bijstand en gezondheidszorg te verlagen. De VN¹³ heeft gerapporteerd dat daklozen vier keer meer kans hebben om te lijden aan ernstige psychische stoornissen, een belangrijk obstakel voor hun re-integratie in de samenleving.

Investeren in toegankelijke, kwaliteitsvolle huisvesting is essentieel voor het bevorderen van sociale inclusie, het verminderen van ongelijkheid en het opbouwen van veerkrachtige gemeenschappen. Huisvesting, als pijler van stabiliteit en welzijn, biedt een solide basis voor persoonlijke en collectieve ontwikkeling. Zoals Armen Tekort aangeeft, heeft een gebrek aan investeringen in huisvesting en sociale ondersteuning langetermijnevolgen voor de economie en de sociale cohesie.

MILIEU EN IMPACT VAN DE VASTGOEDSECTOR

Op wereldschaal is de bouwsector verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van de ecologische voetafdruk. Volgens het Global Status Report for Buildings and Construction (2022)¹⁴ van UN Environment zijn gebouwen verantwoordelijk voor 37% van de energiegerelateerde CO₂-uitstoot in de wereld, verbruiken ze bijna 50% van de wereldwijd gewonnen materialen, gebruiken ze ongeveer 33% van het beschikbare water en produceren ze 35% van het vaste afval in de wereld. Deze cijfers illustreren de aanzienlijke milieu-impact van de sector en onderstrepen de noodzaak om duurzame oplossingen toe te passen om te voldoen aan de groeiende behoefte aan huisvesting en tegelijkertijd de koolstofvoetafdruk te verkleinen.

De invloed van gebouwen op het klimaat strekt zich uit over hun hele levenscyclus:

- **Embodied carbon:** deze term omvat emissies die gepaard gaan met de productie van materialen, het transport ervan en het bouwproces. Een aanzienlijk deel van deze emissies, bekend als initiële koolstof, is rechtstreeks afkomstig van productie- en bouwactiviteiten. Volgens de World Green Building Council¹⁵ kan initiële koolstof tegen 2050 tot 50% van de totale koolstofvoetafdruk van nieuwe gebouwen uitmaken.
- **Operational carbon:** deze categorie omvat emissies die verband houden met het gebruik van energie tijdens de exploitatie van gebouwen, met name voor verwarming, koeling en verlichting. In 2022 was operationele koolstof goed voor ongeveer 23% van de totale levenscyclus emissies van een gebouw (IEA Buildings Tracking Report¹⁶).

Om deze uitdagingen aan te gaan, moet de vastgoedsector meer ecologische bouwpraktijken invoeren, met de nadruk op

1. Materialen met een lage koolstofvoetafdruk
2. Energie-efficiëntie
3. De circulaire economie bevorderen

Door de opgenomen (embodied) en operationele koolstofuitstoot te verminderen, kan de vastgoedsector een sleutelrol spelen in de overgang naar een koolstofarme economie en tegelijkertijd bijdragen aan veerkrachtigere en duurzamere gemeenschappen.

In het licht van de huizen crisis en de uitdagingen op het gebied van klimaatverandering verbonden aan de vastgoedsector, positioneert Inclusio zich als een betrokken en innovatieve speler. De concrete acties van de onderneming, die in de volgende hoofdstukken worden beschreven, illustreren haar rol in de zoektocht naar duurzame en inclusieve oplossingen.

¹² Theo Vaes - Bibliotheek Changemaker.

¹³ Verenigde Naties (VN) - Rapport over dakloosheid en geestelijke gezondheid.

¹⁴ Global Status Report for Buildings and Construction (2022).

¹⁵ ONU Environnement World Green Building Council.

¹⁶ IEA Buildings Tracking Report (2022).

Missie en Strategie

Huurders - Domaine des Etangs (Anderlecht)



“

INCLUSIO BIEDT KWALITATIEVE HUISVESTING
AAN KWETSBARE GROEPEN.

MISSIE

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

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

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

STRATEGIE

ALGEMEEN

De investeringsstrategie wordt hoofdzakelijk bepaald door de volgende criteria:

Sociaal/maatschappelijk aspect

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

Geografische spreiding

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

Huurders

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

Beheerbaarheid

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

Lange termijn

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

Voldoende financieel rendement

Het gemiddelde bruto huurrendement op het vastgoed beschikbaar voor verhuur op 31 december 2024 bedraagt 4,6% van de reële waarde.

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

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

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

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

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

B2B-STRATEGIE

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

Afhankelijk van de specifieke kenmerken van de gebouwen, kan het gebeuren dat er zich beneden in het gebouw handelszaken of kantoren bevinden. Voor die panden en kantoren gaat Inclusio zelf op zoek naar huurders en staat zij zelf in voor de contractuele relaties met de huurders. Op 31 december 2024 vertegenwoordigen de 19 handelszaken die rechtstreeks door Inclusio worden verhuurd en beheerd (B2C- relatie) 1,7% van de reële waarde van de portefeuille in exploitatie en 2,2% van de huurinkomsten.

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

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

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

Uitzonderlijk kan het wel gebeuren dat Inclusio een gebouw of een gebouwenportefeuille koopt die reeds verhuurd wordt aan individuele huurders onder de gebruikelijke voorwaarden op de private

huurmarkt. Dergelijke aankopen vinden echter bijna altijd plaats om de woningen op termijn over te dragen aan een SVK/WM, op basis van een verbintenis van een SVK/WM om het gebouw geleidelijk aan in huur of in beheer over te nemen naarmate de bestaande huurders vertrekken. De verwerving van de vastgoedportefeuille in Doornik in 2021 vormt echter een uitzondering op deze regel (B2C-beheer).

"BUY AND HOLD"-STRATEGIE

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

VERHUUR OP DE LANGE TERMIJN

De strategie van Inclusio bestaat erin haar gebouwen op lange termijn te verhuren. Het gebeurt zelden dat een gebouw verhuurd wordt voor minder dan 15 jaar. Indien mogelijk wordt de voorkeur gegeven aan verhuur op een nog langere termijn (gewoonlijk met SVK/WM: 18 jaar in Vlaanderen en 27 jaar in Brussel). De gewogen gemiddelde (op basis van de reële waarde van de gebouwen) resterende looptijd van de huurovereenkomsten van het vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt 12,3 jaar op 31 december 2024.

Opsplitsing volgens resterende looptijd van de lopende huurovereenkomsten
(berekend op 31 december 2024)

Resterende looptijd	Reële waarde	
	[M€]	[%]
0 - 5 jaar	93,5	26,0
5 - 10 jaar	39,4	11,0
10 - 20 jaar	140,6	39,1
20 - 30 jaar	84,4	23,5
> 30 jaar	1,9	0,5
TOTAAL	359,7	

MEER DAN 5.500 MENSEN WONEN OP HEDEN IN WONINGEN VAN INCLUSIO

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

GROEISTRATEGIE EN SCHULDGRAAD - RISICO-RENDEMENTSVERHOUDING

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

Met het oog op een optimale controle van haar rentelasten heeft Inclusio ook besloten zich voor een groot deel van haar kredietlijnen in te dekken met afdekkingsinstrumenten van het type 'Interest Rate Swaps' ('IRS').



**MEER DAN 5.500
MENSEN WONEN OP
HEDEN IN WONINGEN
VAN INCLUSIO.**



Nonceveux • Aywalle



Bewoners • VillaVip (Wondelgem)

Hoe we waarde creëren

ONS WAARDECREATIE-MODEL

De pijlers van onze strategie



• **Middelen:** Inclusio zet privékapitaal in, maakt gebruik van haar gespecialiseerde vastgoedexpertise beheerd op een institutionele manier, en gaat strategische partnerschappen aan met publieke en private spelers om haar projecten te realiseren.

• **Activiteiten en projecten:** Inclusio is gespecialiseerd in het verwerven en beheren van vastgoed met een sociale impact, met als doel het ontwikkelen van betaalbare huurwoningen, afgestemd op de behoeften van kwetsbare mensen. Door zich te richten op de verbouwing van bestaande gebouwen, de energierenovatie van bestaande gebouwen en de bouw van duurzame woningen, zet Inclusio zich in om de ecologische voetafdruk van de vastgoedsector te verkleinen. De initiatieven van Inclusio zijn volledig in lijn met de principes van de circulaire economie en energie-efficiëntie en helpen sociale ongelijkheid te bestrijden en tegelijkertijd de milieu-uitdagingen aan te gaan.

• **Waardecreatie:** Inclusio combineert verschillende vectoren van waardecreatie, die de sociale, ecologische en economische dimensies omvatten. Privékapitaal wordt ingezet om een oplossing te bieden voor de huisvestingscrisis, door de ontwikkeling van een aanbod aan betaalbare kwalitatieve huurwoningen, speciaal aangepast aan kwetsbare personen. Deze aanpak helpt sociale ongelijkheid te verminderen en versterkt de sociale cohesie in de buurten waar deze woningen zich bevinden. Tegelijkertijd zet Inclusio zich in voor een positieve impact op het milieu door middel van duurzame en verantwoorde projecten. Tot slot biedt Inclusio een redelijk en stabiel financieel rendement voor haar investeerders en zorgt ze voor de tevredenheid van haar partners, waardoor een sociaal en ecologisch verantwoord investeringsmodel wordt geconsolideerd.

• **Resultaten en impact:** De resultaten van Inclusio hebben geleid tot aanzienlijke vooruitgang op een aantal fronten. Door een portefeuille aan betaalbare huurwoningen te ontwikkelen biedt Inclusio een concreet antwoord op de huisvestingscrisis en verbetert ze het welzijn en de levenskwaliteit van haar bewoners. De woningen bieden een stabiele, waardige leefomgeving die sociale integratie en onafhankelijkheid stimuleert. Inclusio gebruikt ook duurzame praktijken om de ecologische voetafdruk van de vastgoedsector te reduceren en draagt zo bij aan de overgang naar een meer verantwoordelijk model. Tot slot genereert haar aanpak een duurzame economische impact voor haar stakeholders, waardoor winstgevende investeringen en langetermijnbeheer van haar vastgoedportefeuille gegarandeerd zijn.

Dit model voor waardecreatie laat zien dat Inclusio zich inzet om de doelstellingen op het gebied van sociale, ecologische en economische impact na te streven in een geest van voortdurende innovatie en collectieve verantwoordelijkheid. Inclusio is een uniek instrument waarvan de resultaten als voorbeeld kunnen dienen voor andere initiatieven.

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

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

Objectieven inzake duurzame ontwikkeling waarop Inclusio zich focust

Goede gezondheid en welzijn (3)

Het aanbod van betaalbare woningen van goede kwaliteit vergroten en asielzoekers, daklozen en mensen met een handicap faciliteiten bieden waardoor ze rustiger kunnen leven

Gendergelijkheid (5)

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

Duurzame steden en gemeenschappen (11)

Het segment betaalbare woningen maakt 80% uit van de vastgoedportefeuille van Inclusio. De nadruk ligt op het toegankelijk maken van woningen met andere vervoersmiddelen dan de auto.

Verantwoorde consumptie en productie (12)

Voor haar renovatieprojecten maximaliseert Inclusio het hergebruik en de recycling van materialen. In

2019 wonnen twee projecten de BE CIRCULAR-prijs, uitgereikt door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor voorbeeldprojecten op het gebied van circulariteit

Maatregelen tegen klimaatverandering (13)

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

Vrede, rechtvaardigheid en doeltreffende instellingen (16)

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

B CORP-CERTIFICERING

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



Historiek



Huurders • Project Middelweg (Haren)

2011

Oprichting van Bon Pasteur SA, sinds 2014 Inclusio NV.

2013

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

2015

Verwerving van een participatie van 90% in de bv Care & 1000 Homes, eigenaar van een gebouw met 10 wooneenheden in Ganshoren, verhuurd aan SVK Baita.

2016

Verwerving van een portefeuille van 35 wooneenheden en 1 handelsruimte verhuurd aan diverse SVK's.

Verwerving van een gebouw met 12 appartementen en 3 handelsruimtes in Nederover-Heembeek, verhuurd aan SVK Ieder zijn Woning.

2021

Verwervingen

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

2022

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

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

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

GROEI VAN DE PORTEFEUILLE

2017

Verwerving van een gebouw met 20 wooneenheden in Sint-Jans-Molenbeek, verhuurd aan SVK Le Relais.

2018

Verwerving van gebouwen in Gent (Tolhuis), Sint-Niklaas (Vijfstraten), Brussel (Beughem en Paleis 64) en Ottignies (Monument).

Verwerving van een eerste project waarbij kantoren tot woningen omgevormd worden in Schaarbeek.

Eerste verwerving gericht op de huisvesting van personen met een beperking (gebouw met 13 studio's in Brugge).

2019

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

Tweede project in de sector van mensen met een beperking, door de verwerving van het VillaVip-gebouw in Herzele en een te renoveren gebouw in Keerbergen, voor Thomashuizen België.

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

2020

Verwervingen

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

2023

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

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

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

2024

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

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

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

Huurder • Brusselsesteenweg (Mechelen)



**Markante
feiten
2024**



HET JAAR WERD GEKENMERKT DOOR DE VERSTERKING VAN ONS SEGMENT SOCIALE INFRASTRUCTUUR.



MAISON SAINT-IGNACE IN LAKEN

In juni 2024 kocht Inclusio het Maison Saint-Ignace in Laken. Dit gebouw was oorspronkelijk een klooster. Het werd omgebouwd tot een rusthuis in 1993 en volledig gerenoveerd in 2004. Inclusio heeft het verhuurd aan Samusocial Brussel, voor de opvang en huisvesting van 350 verzoekers om internationale bescherming, voor een periode van minstens 12 jaar.



RESIDENTIE EXCLUSIV IN EVERE

In september 2024 verwierf Inclusio de Résidence Exclusiv in Evere, bestaande uit twee gebouwen die gebruikt werden als rusthuis, en verhuurde het voor 12 jaar aan Samusocial Brussel om er een noodopvangcentrum voor gezinnen van te maken. Het centrum werd geopend in november 2024 en vangt eenoudergezinnen op, voornamelijk vrouwen die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld, geweld binnen het gezin of geweld op basis van geslacht, samen met hun kinderen. In totaal zijn er 82 kamers met twee tot acht bedden die plaats bieden aan 280 mensen.

2024 was een jaar van consolidatie en versterkt engagement voor Inclusio en concrete acties gericht op het verbeteren van de sociale en milieu-impact van onze vastgoedprojecten. Onze langetermijnverbintenis richtte zich op een aantal kernassen:

1. **Groei in sociale impact:** het aantal gehuisveste mensen is met 16% gestegen, wat een directe bijdrage levert aan de strijd tegen armoede en de bevordering van sociale inclusie.
2. **Investerings in betaalbare huurwoningen:** Inclusio breidde haar vastgoedportefeuille in exploitatie uit met 50 betaalbare wooneenheden en droeg zo bij tot de creatie van huisvesting voor kwetsbare groepen, in het bijzonder gezinnen, eenoudergezinnen en ouderen. Dit jaar werd ook ons segment sociale infrastructuur versterkt met de aankoop in de zomer van 2024 van twee voormalige rusthuizen in Evere en Laken, met de bedoeling ze voor minstens 12 jaar te verhuren aan Samusocial. Het eerste zal onderdak bieden aan 280 personen uit eenoudergezinnen, voornamelijk vrouwen die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld, geweld binnen het gezin en gendergerelateerd geweld, samen met hun kinderen, terwijl het tweede ongeveer 350 verzoekers om internationale bescherming zal huisvesten.
3. **Energie-efficiëntie en decarbonisatie:** Een van Inclusio's belangrijkste milieudoelen is het verbeteren van de energieprestaties van onze vastgoedportefeuille. Een groot aantal energie-efficiënte verbeteringen (isolatie, buitenschrijnwerk, verwarming en warm water systemen, vernieuwen van verlichting, fotovoltaïsche installaties) zijn uitgevoerd en worden beschreven in het hoofdstuk Vastgoedverslag.
4. **Toewijzing van 50.000 € aan het sociale fonds**
Inclusio: voor financiële steun aan de projecten van onze huurders.

Naast deze concrete vooruitgang op het terrein hebben we ons strategisch kader geconsolideerd:

- **Geformaliseerde duurzaamheidsstrategie:** we hebben een duidelijke duurzaamheidsstrategie ontwikkeld en geïmplementeerd, vergezeld van Charters, beleidsregels en een gedragscode om onze acties te kaderen en ervoor te zorgen dat ze in lijn zijn met de beste praktijken in de sector.
- **Versterkte ESG-governance:** we hebben een ESG-governance opgezet om effectief en verantwoord beheer van onze duurzaamheidsbeloften te formaliseren.
- **Dubbele materialiteitsanalyse (DMA):** we hebben een dubbele materialiteitsanalyse (DMA) gerealiseerd in overeenstemming met de ESRS-normen van de CSRD, die een uitgebreide beoordeling mogelijk maakt van de risico's en opportuniteiten en de impact op het milieu, op sociaal vlak en op governance. Op die manier verzekeren we een proactief en goed geïnformeerd beheer van onze vastgoedportefeuille. Dit proces is ook een waardevolle gelegenheid geweest om van gedachten te wisselen met onze stakeholders, waardoor we hun verwachtingen beter begrijpen en beter in staat zijn om deze kwesties te integreren in het beheer van onze vastgoedportefeuille.
- **ESG-roadmap:** We hebben een strategische roadmap opgesteld om onze acties op de korte, middellange en lange termijn te structureren en te sturen. Het doel is om effectief een antwoord te bieden op de huisvestingscrisis en tegelijkertijd milieu-, sociale en governance kwesties volledig te integreren in al onze initiatieven. Door de risico's en opportuniteiten van onze activiteiten in kaart te brengen, kunnen we met dit stappenplan anticiperen op toekomstige uitdagingen en een proactieve aanpak hanteren om onze positieve impact te maximaliseren.
- **Hernieuwing van B Corp-certificering:** We hebben onze B Corp-certificering met succes voor de derde keer hernieuwd, waarmee we onze inzet voor hoge normen op het gebied van sociale en milieuprestaties consolideren.

- **Commitment aan het United Nations Global Compact:** We hebben ons verbonden tot het naleven van de Tien Principes van het United Nations Global Compact, die betrekking hebben op kerngebieden zoals Mensenrechten, Arbeid, Milieu en Corruptiebestrijding, wat onze wens illustreert om een positieve bijdrage te leveren aan de maatschappij.
- **Portefeuilleanalyse met CRREM:** Er is een analyse van onze vastgoedportefeuille uitgevoerd met CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).
- **Voorbereidingen om te voldoen aan de CSRD:** We hebben de eerste stappen gezet om ons aan te passen aan de CSRD Richtlijn en aldus ons rapporteringsproces te versterken.
- **Grotere transparantie:** we hebben onze ESG-informatie op onze website geplaatst zodat deze toegankelijk en begrijpelijk is voor al onze stakeholders, waardoor het vertrouwen in onze engagementen wordt versterkt.



ANDERE MARKANTE FEITEN 2024

Februari

De stad Doornik heeft een bouwvergunning verleend voor ons ontwikkelingsproject Bonnemaison 10, waarbij een voormalig OCMW-gebouw wordt verbouwd en een nieuw gebouw wordt opgetrokken voor in totaal 73 woningen.



April

Benoit DESUTTER, voorheen Acquisition Manager, is benoemd tot Chief Investment Officer.

Mei

Aankoop in Mortsel (provincie Antwerpen) van het gebouw Populier, bestaande uit een sociaal restaurant, een gemeenschapscentrum (beide verhuurd aan het OCMW Mortsel) en 10 betaalbare huurwoningen.

....



Voorlopige oplevering van het project Marvis in Doornik en inhuldiging door de politieke autoriteiten van de stad. Het geklasseerde complex in Lodewijk XIV-stijl omvat 13 betaalbare huurwoningen.



Juni

Verwerving van 100% van de aandelen van Rebirth Development SA, met als enige activa een vastgoedcomplex gelegen in het hart van de stad Ciney, bestaande uit 27 betaalbare huurwoningen beheerd door Agence Immobilière Sociale Un Toit Pour Tous gedurende 18 jaar.



Juli

Ondertekening van een overeenkomst voor de aankoop door Inclusio van een ziekenhuisgebouw in Doornik eind 2026, met de bedoeling het te verbouwen tot een sociale infrastructuureenheid.

Oktober

Mevrouw Françoise ROELS volgt de heer André BOSMANS op als voorzitter van de Raad van Bestuur.





ESG verslag

Huurder • Domaine des Etangs (Anderlecht)

Thomashuis • Westmalle



“

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

INTRODUCTIE

In het belang van transparantie en om onze toewijding aan duurzaamheid te bevestigen, heeft Inclusio gekozen voor een proces van geleidelijke aanpassing aan de CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Deze richtlijn heeft als doel de transparantie van Europese bedrijven te vergroten op het gebied van milieu, op sociaal en governance vlak. In deze optiek zijn we begonnen met het integreren van de ESRS normen (European Sustainability Reporting Standards) om dit deel van ons verslag te structureren. Deze vrijwillige aanpak illustreert ons streven naar voortdurende verbetering van onze ESG-rapportering en naar doorgedreven, gestructureerde controle van onze impact.

DUURZAAMHEIDSVERKLARING (ESRS-2 NORM - DR BP)

Grondslagen (ESRS-2-BP-1)

Deze verklaring beschrijft de belangrijkste elementen van onze duurzaamheidsrapportering voor 2024, waaronder ons beleid, onze doelstellingen en onze prestaties met betrekking tot de geïdentificeerde materiële onderwerpen.

Inclusio's jaarverslag 2024 voldoet aan artikel 12 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt in België. Het voldoet ook aan de eisen van artikel 3:6 en 3:32 van het Belgische Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, zoals gedetailleerd in de verschillende delen van dit jaarverslag, met inbegrip van Inclusio's niet-financiële verklaring, die sociale, milieu-, human resources- en mensenrechtenpraktijken behandelt, evenals de strijd tegen corruptie en fraude.

Dit verslag is opgesteld met de European Sustainability Reporting Standards (ESRS) als uitgangspunt en maakt deel uit van een geleidelijk proces naar naleving van de European Sustainability Reporting Directive (ESRD). Het mag echter niet worden geïnterpreteerd als volledig in overeenstemming met deze regelgevende kaders. Als onderdeel van haar inzet voor transparantie en de kwaliteit van de informatie die ze communiceert,

heeft Inclusio ook verwezen naar de EPRA sBPR standaarden (European Public Real Estate Association Sustainability Best Practices Recommendations) om haar aanpak af te stemmen op internationale standaarden in de vastgoedsector.

Inzet voor stakeholders (SBM-2)

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

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

Tenzij anders vermeld, hebben alle gepresenteerde gegevens betrekking op het boekjaar 2024. Elke verandering in methodologie of herformulering van niet-financiële informatie wordt expliciet aangegeven in de tekst of in een voetnoot, afhankelijk van de context.

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

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

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

Inclusio wil duurzaamheid integreren in haar strategie en activiteiten. Hiervoor heeft het bestuurlijke, management en toezichthoudende organen die regelmatig de vaardigheden en expertise beoordelen die nodig zijn om duurzaamheidskwesties te beheren, in het bijzonder de bijbehorende impact, risico's en opportuniteiten.

Deze organen hanteren criteria zoals kennis van milieu-, sociale en governance (ESG) normen, het vermogen om risico's en opportuniteiten op het gebied van duurzaamheid te identificeren, en een goed begrip van de verwachtingen van stakeholders. De samenstelling van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en hun verantwoordelijkheden worden gedetailleerd beschreven in het Corporate Governance Charter. Prestaties op het gebied van milieu, sociaal en governance (ESG) zullen een beoordelingscriterium zijn voor de effectieve leiding van Inclusio in 2025. Energieaspecten, met name het verminderen van het verbruik en het verbeteren van de energieprestaties van gebouwen, zijn al een integraal onderdeel van de doelstellingen van de effectieve leiding.

Er worden interne trainingen gegeven om werknemers bewust te maken van de ESG-principes en deze te integreren in de dagelijkse werkzaamheden. Als onderdeel hiervan werden de resultaten van de dubbele materialiteitsanalyse, het ESG-stappenplan en de geïmplementeerde acties gepresenteerd, met als doel de integratie van de engagementen en best practices binnen het bedrijf te versterken.

Voor elk milieu- en sociaal probleem wordt rekening gehouden met de impact, risico's en opportuniteiten vanaf het moment dat een onroerend goed wordt verworven. Deze factoren worden geïntegreerd in de processen en financiële evaluatie van elk project. De informatie en beslissingen worden vervolgens geïntegreerd in het dagelijkse beheer van de projecten

Onze ESG-strategie (SBM-1)

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

- **Kwalitatieve betaalbare huurwoning aanbieden** aan mensen in kwetsbare situaties, zodat ze duurzame toegang tot fatsoenlijke huisvesting hebben.
- **Investeren in kwaliteitsgebouwen met goede milieuprestaties**, terwijl we ons bestaande vastgoedportefeuille voortdurend renoveren en verbeteren om onze ecologische voetafdruk te verkleinen.

- **Duurzame vertrouwensrelaties opbouwen** met onze partners, gebaseerd op ethische en transparante praktijken.

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

Waardeketen voor Inclusio's activiteiten

Inclusio zet zich in voor sociale impact en implementeert een geïntegreerde strategie die de hele waardeketen van haar activiteiten omvat. Onze aanpak, die discipline en een langetermijnvisie combineert, strekt zich uit van de zorgvuldige selectie van vastgoedprojecten tot het duurzame beheer van gebouwen gedurende hun hele levenscyclus.

Aankoop

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

Renovatie en inrichting

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

Beheer van de activa

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

Gebouwen aan het einde van hun levensduur

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

Dubbele materialiteitsanalyse

In 2024 voerde Inclusio een diepgaande dubbele materialiteitsanalyse uit, in lijn met de Europese CSRD-richtlijn en ESRS-standaarden. Het doel was om de meest relevante milieu-, sociale en governance kwesties (ESG) voor het bedrijf te identificeren vanuit twee invalshoeken:

- **Financieel perspectief:** beoordeling van duurzaamheidsrisico's en -opportuniteiten en hun mogelijke impact op Inclusio's financiële prestaties.
- **Impactperspectief:** analyse van de positieve en negatieve effecten van Inclusio op de samenleving en het milieu.

Beoordelingsfasen

1. Definitie van toepassingsgebied en objectieven

Bij het bepalen van de evaluatie werd rekening gehouden met:

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

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

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

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

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

Bij de beoordeling van de IRO's waren veel verschillende spelers betrokken, waaronder werknemers, managers, investeerders, huurders, leveranciers en sectororganisaties. De impact werd bestudeerd in elke fase van Inclusio's waardeketen.

Een niet-exhaustieve lijst van geraadpleegde bronnen:

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

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

3. Financiële impact en materialiteit beoordelen

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

De beoordeling van de materialiteit van de impact is onafhankelijk van die van de financiële materialiteit uitgevoerd, rekening houdend met de positieve en negatieve effecten en de risico's en opportuniteiten voor elk onderwerp.

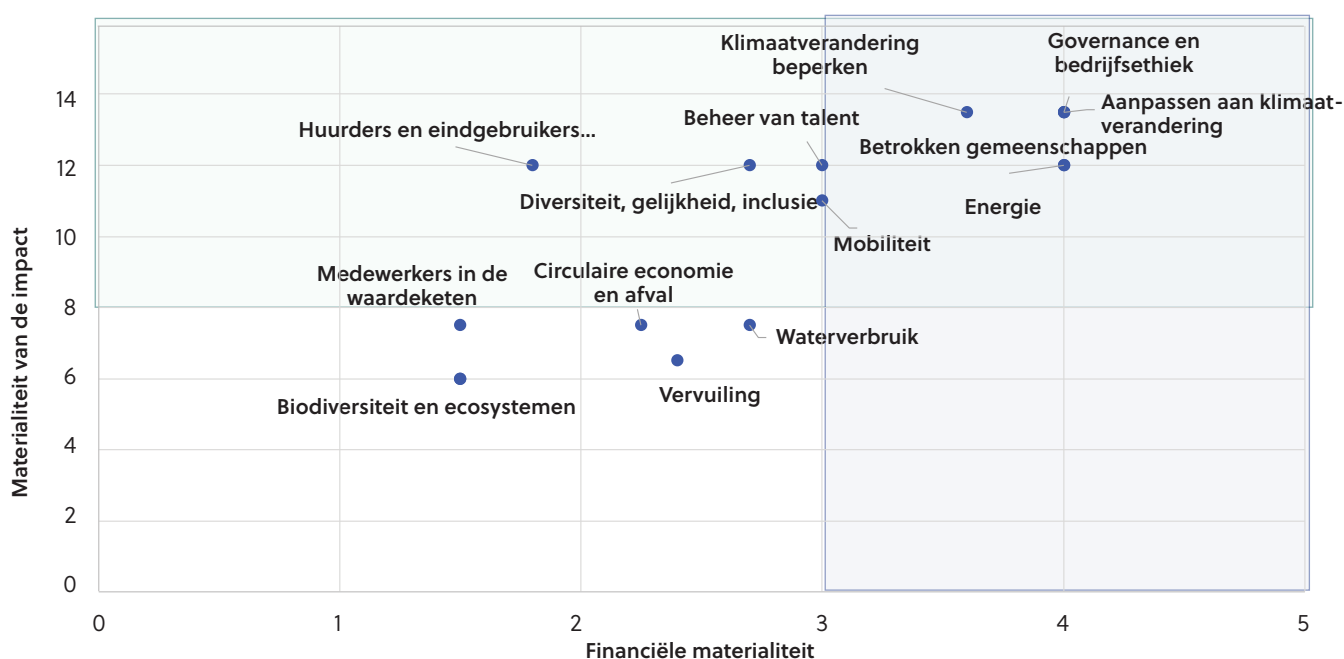
Debeoordeling van negatieve gevolgen was gebaseerd op hun ernst, bepaald op basis van hun omvang, reikwijdte en de mogelijkheid om ze te verhelpen, evenals hun waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen. Positieve effecten werden geanalyseerd op basis van hun omvang, reikwijdte en waarschijnlijkheid. Om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

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

Deze criteria zijn afgestemd op Inclusio's risicomanagement methodologie. Bij de beoordeling van de omvang van de financiële gevolgen is rekening gehouden met verschillende dimensies: het vermogen van het bedrijf om middelen te gebruiken of te verkrijgen, de mogelijke effecten op de reputatie (vertrouwen van stakeholders, media-aandacht en regelgevend kader) en ESG-risico's en

opportuniteiten. Net als bij de materialiteit van de impact, werden financiële risico's en opportuniteiten als materieel beschouwd als ze de gedefinieerde drempels overschreden en werden gecategoriseerd als significant of kritiek.

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



Hoewel alle kwesties die in de matrix zijn geïdentificeerd significant zijn, zijn er negen gedefinieerd als prioriteiten voor de komende jaren, vanwege hun impact op de waarde van het bedrijf, de mensen en het milieu. Om een voortdurende aanpassing aan veranderingen in de sector te garanderen, zal deze analyse jaarlijks worden herzien, met een volledige update om de drie jaar.

De resultaten van de dubbele materialiteitsanalyse, en in het bijzonder de beoordeling van risico's en opportuniteiten vanuit het oogpunt van hun financiële impact, zijn verwerkt in Inclusio's risicomatrix voor 2024.

ESRS-NORMEN - SPECIFIEK

Om concreet vorm te geven aan haar strategie voor duurzame ontwikkeling, heeft Inclusio de bevindingen van haar dubbele materialiteitsanalyse opgenomen, die de belangrijkste interacties tussen haar activiteiten en sociale, milieu- en economische kwesties belicht. Het bedrijf is zich bewust van zowel de positieve als negatieve effecten die het genereert en de bijbehorende financiële risico's en opportuniteiten en heeft in 2024 een strategische scorekaart opgesteld. Dit instrument wordt gebruikt

om duidelijke en meetbare doelstellingen te definiëren, afgestemd op de ESG-prioriteiten van Inclusio, om de positieve bijdragen te maximaliseren, de negatieve effecten van haar activiteiten te beperken en effectief te reageren op geïdentificeerde risico's. Het is een essentiële hefboom voor het monitoren van de vooruitgang, het beheer van risico's en het zorgen voor voortdurende verbetering van de duurzaamheidsprestaties, in lijn met de prioriteiten gedefinieerd door de materialiteitsanalyse.

METRIEK EN OBJECTIEVEN (MT)

Maatregelen met betrekking tot materiële onderwerpen:

ESG strategie			
	Prestatie-indicatoren en objectieven	Meet-eenheid	Deadline
Sociale impact			
Actief bijdragen aan het creëren van betaalbare en inclusieve huisvesting	6.000 gehuisveste mensen bereiken	Aantal mensen gehuisvest	2026
Ondersteuning van lokale initiatieven om de levenskwaliteit en duurzaamheid van gemeenschappen te verbeteren	Elk jaar 50.000 € toewijzen aan het sociale fonds van Inclusio	€	Jaarlijks
Ervoor zorgen dat alle gebouwen voldoen aan de huidige veiligheidsnormen (brand, liften, elektrische installaties, enz.)	Nul ongevallen met aansprakelijkheid van Inclusio	Aantal ongevallen	Permanent
Opzetten van een samenwerkingsovereenkomst tussen Inclusio en huurders om duurzame ontwikkeling actief te bevorderen en alle partijen aan te moedigen om de ecologische voetafdruk van het gehuurde pand te verkleinen	80% aanvaarding van samenwerkingsovereenkomsten over duurzame ontwikkeling voor gebouwen met sociale infrastructuur	%	2030
Een kader creëren om de ontwikkeling van werknemers te stimuleren	40 uur/jaar opleiding voor elke werknemer	Uren opleiding/werknemer/jaar	2025
Algehele teamtevredenheid verhogen	Personeelsverloop van maximum 15% per jaar	Retentie-percentage	Permanent
Zorgen voldoende genderdiversiteit binnen het bedrijf	Minimaal 1/3 vertegenwoordiging van het minderheidsgeslacht	% vrouwen % mannen	Permanent
Bijdrage aan het milieu			
De energiebehoefte van onze gebouwen verminderen	De energieprestaties van onze gebouwen verbeteren om, op basis van de EPC-certificaten voor wooneenheden, een primair energieverbruik te bereiken van < 100 kWh/m²/jaar tegen 2050	kWhEP/m²/jaar	2050
De productie van hernieuwbare energie in onze gebouwen verhogen	Minstens 50% van onze gebouwen zijn uitgerust met fotovoltaïsche panelen	%	2030
Toenemend verbruik van hernieuwbare energie	100% van de elektriciteitsleveringscontracten die Inclusio afsluit zijn groene energiecontracten	%	2025
Oliegestookte verwarmings- en warmwatersystemen afschaffen	Nul gebouwen die olie gebruiken als brandstof voor verwarming en warm water (DHW)	Aantal gebouwen dat stookolie gebruikt	2025
Uitstoot van absolute/specifieke broeikasgassen verminderen Scope 1, 2	Definitie van ambities voor het verminderen van scope 1 en 2 broeikasgasemissies	%	2025

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

BOUWEN AAN EEN INCLUSIEVE EN DUURZAME TOEKOMST - SOCIAAL

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

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

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

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

Het bedrijf streeft ernaar om een breed scala aan woningen aan te bieden die aangepast zijn aan de behoeften van de lokale gemeenschappen. Om dit te bereiken werkt Inclusio nauw samen met belangrijke sociale partners zoals Sociale Verhuurkantoren (SVK), lokale overheden, OCMW's, Samusocial, Fedasil, het Rode Kruis en andere spelers in de sector. Deze partnerschappen stellen ons in staat om prioritaire behoeften te identificeren en praktische, op maat gemaakte oplossingen te ontwikkelen.

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

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

In het geval van gebouwen die aan SVK's ter beschikking worden gesteld, zijn de SVK's zelf verantwoordelijk voor de selectie en het beheer van de bewoners van de gebouwen. Deze selectie gebeurt op basis van specifieke toelatingscriteria die zijn vastgelegd in de regionale regelgeving die van toepassing is op de betreffende SVK's en die het SVK moet naleven. Voor de meeste SVK's moeten kandidaat-huurders voldoen aan dezelfde toegangsvoorwaarden als voor sociale huisvesting (tenzij een speciale ontheffing wordt verleend), d.w.z. het inkomen van het huishouden mag niet hoger zijn dan de inkomensgrens voor toelating tot sociale huisvesting en geen enkel lid van het huishouden mag volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker zijn van een woning die voor huisvestings- of beroepsdoeleinden wordt gebruikt. Sommige SVK's hanteren strengere criteria (bijvoorbeeld een inkomensgrens die niet hoger ligt dan 80% van de inkomensgrens voor toelating tot sociale huisvesting) of minder strenge criteria (bijvoorbeeld een Brussels SVK richt zich voor een of ander specifiek project op een populatie met een inkomen tussen 80% en 130% van de inkomensgrens voor toelating tot sociale huisvesting).

De huren waartoe de SVK's zich verbinden, liggen ver onder de markthuren (er is vaak een verschil van 25% tot 40% met de markthuren). De SVK's ontvangen gewestelijke subsidies om een deel van hun algemene kosten te dekken en, in het Brussels

Hoofdstedelijk Gewest, het verschil tussen de huur die het SVK aan de verhuurder betaalt en de huur die het SVK van de eindgebruiker ontvangt.

In mei breidde Inclusio haar vastgoedportefeuille uit met de aankoop van het "Populier" gebouw in Mortsel. Dit multifunctionele gebouw, bestaande uit een gemeenschapscentrum, een sociaal restaurant en **10 woningen**, past perfect in onze visie om woonruimtes te creëren die sociale inclusie en het welzijn van lokale gemeenschappen bevorderen.

In mei vierde Inclusio ook de voorlopige oplevering van het Marvis project in Doornik, een architectonisch meesterwerk in de Louis XIV stijl dat gerenoveerd is tot **13 betaalbare huurwoningen**.

In juni nam Inclusio een bedrijf over dat eigenaar is van een gebouw in Ciney met **27 woningen**, dat al voor 18 jaar is toevertrouwd aan de sociale huisvestingsmaatschappij Un Toit Pour Tous.

Met deze acquisities, die in 2024 zijn afgerond, heeft Inclusio **50 betaalbare huurwoningen** kunnen toevoegen aan haar vastgoedportefeuille in exploitatie.

Op basis van de beschikbare informatie op 31 december 2024 kunnen we het aantal mensen dat is gehuisvest in betaalbare huurwoningen die eigendom zijn van Inclusio en haar dochterondernemingen (exclusief Inclusio Ostbelgien) schatten op 3.743).

2. Categorie huisvesting en opvang van mensen met een beperking

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

Naast een centrum met een capaciteit van 40 patiënten in Fraipont (gemeente Trooz, provincie Luik), bezit Inclusio 5 "VillaVip" (Bredene, Brugge, Herzele, Wevelgem, Wondelgem) en 3 "Thomashuizen" (Meldert, Keerbergen, Westmalle). In elk van deze gebouwen wonen 10 mensen met een beperking onder de supervisie van een "zorgkoppel", dat fungeert als een gastgezin en verantwoordelijk is voor het toezicht op hen en hen helpt met bepaalde taken die ze niet zelfstandig kunnen uitvoeren

vanwege hun gebrek aan zelfstandigheid. Inclusio bezit ook accommodatie en opvanggebouwen (huizen, kantoren en dagcentra) die verhuurd worden aan de vzw's Les Tof-Services (Schaarbeek), Bataclan (Schaarbeek), Pegode (Boechout) en Senes (Wijnegem).

Op basis van de onderstaande tabel kunnen we een schatting maken van het aantal mensen dat op 31 december 2024 woont in woningen voor mensen met een beperking die eigendom zijn van Inclusio:

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

3. Categorie sociale infrastructuur

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

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

Op basis van de onderstaande tabel kunnen we een schatting maken van het aantal mensen dat op 31 december 2024 gehuisvest zal zijn in sociale infrastructuur (collectieve huisvesting) van Inclusio:

Type accommodatie	Aantal gebouwen	Aantal mensen
Centra voor verzoekers om internationale bescherming	7	1.164
Centrum voor daklozen	1	160
Centrum voor noodopvang	1	280
Kindercentrum	1	17
Totaal	10	1.621

In 2024 heeft Inclusio haar portefeuille sociale infrastructuur versterkt, door oplossingen te helpen creëren voor de dringende behoeften van kwetsbare bevolkingsgroepen. Deze projecten weerspiegelen onze toewijding om te beantwoorden aan de huidige humanitaire uitdagingen en tegelijkertijd waardige en veilige huisvesting te garanderen.

In juni kocht Inclusio het Lima gebouw in Laken, een voormalig rusthuis omgebouwd tot een opvangcentrum voor verzoekers om internationale bescherming. Het centrum is verhuurd aan Samusocial voor een periode van 12 jaar en biedt plaats aan 350 alleenstaande mannen en vrouwen, gezinnen en niet-begeleide minderjarige vreemdelingen. Het centrum biedt een 24-uurs verblijf met sociale ondersteuning, (para)medische consulten, culturele en educatieve activiteiten en alfabetiserings- en burgerschapscursussen. Bewoners krijgen ook een wekelijkse vergoeding voor de aankoop van voeding, een zelfvoorzienende keuken en een wasservice om hun welzijn en onafhankelijkheid te garanderen. Het centrum voorziet in de essentiële behoeften van verzoekers om internationale bescherming door hen een veilige omgeving en ondersteunende diensten op maat te bieden.

In september 2024 kocht Inclusio twee gebouwen in Evere die voorheen gebruikt werden als rusthuis. Deze gebouwen, die ook voor 12 jaar verhuurd werden aan Samusocial, werden omgebouwd tot een opvangcentrum voor gezinnen. Dit centrum, met een capaciteit van 280 plaatsen, is beter geschikt voor de opvang en ondersteuning van eenoudergezinnen, voornamelijk vrouwen die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld, geweld binnen het gezin en geweld op basis van geslacht, samen met hun kinderen.

Het centrum bestaat uit 82 kamers met twee tot acht bedden en biedt kwalitatief hoogwaardige zorg en beter aangepaste diensten voor deze zeer kwetsbare gezinnen. Op deze manier helpt het de levensomstandigheden en veiligheid van kwetsbare gezinnen te verbeteren.

Deze acquisities hebben Inclusio toegelaten om de accommodatiecapaciteit in de categorie 'sociale infrastructuur' aanzienlijk te vergroten, waardoor de sociale impact van Inclusio wordt versterkt door het bieden van tijdelijke huisvesting en ondersteuning aan mensen in zeer kwetsbare situaties.

Voor de gehele vastgoedportefeuille kunnen we daarom schatten dat er op 31 december 2024 **5.546 mensen** in de gebouwen van Inclusio wonen.

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

Als onderdeel van haar inzet om toegang te geven tot betaalbare en duurzame huisvesting, is Inclusio actief betrokken bij debatten en initiatieven gericht op het verbeteren van de toegang tot waardige huisvesting voor kwetsbare groepen. Inclusio neemt regelmatig deel aan ronde tafels, conferenties en brainstormings waar experts uit de sector, politieke besluitvormers, verenigingen en andere belanghebbenden bij elkaar komen. Deze bijeenkomsten zijn waardevolle kansen om Inclusio's ervaring te delen en haar visie te verrijken door de verschillende perspectieven van andere belanghebbenden. Ze stellen Inclusio in staat om een beter begrip te krijgen van de complexe uitdagingen waar deze belanghebbenden voor staan en om samen te werken aan passende oplossingen.

Inclusio's engagement komt tot uiting in haar rol in het bestuur van het Societal Housing Network (SoHoNet), een VZW die zich toelegt op het creëren van relaties tussen publieke, vrijwillige en private spelers in de sociale huisvestingssector in Brussel. SoHoNet brengt organisaties samen die een gemeenschappelijke visie delen: het promoten van duurzame en inclusieve oplossingen voor de huisvestingscrisis.

Deze acties tonen Inclusio's vastberadenheid om een katalysator voor verandering te zijn.

Huurders en eindgebruikers (ESRS S4-Norm)

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

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

- **Veiligheid en welzijn:** Er is een rigoureuze veiligheidsmanagement met als doel nul ongelukken waarvoor Inclusio aansprakelijk kan worden gesteld. Er is een gestructureerd plan om de veiligheid en het welzijn van alle betrokkenen te garanderen.
- **Sociaal Fonds:** Financiële middelen worden besteed aan projecten die zijn ontworpen om tegemoet te komen aan de specifieke behoeften van onze huurders, door initiatieven te ondersteunen die hun welzijn en inclusie bevorderen.
- **Directe dialoog:** Samenwerking met onze huurders en partners staat centraal in onze aanpak. Door samen projecten op te zetten, versterken we niet alleen de vertrouwensband, maar ontwikkelen we ook oplossingen op maat die aan hun verwachtingen voldoen. Deze voortdurende dialoog is een essentiële hefboom om de levenskwaliteit in onze woningen te evalueren en verbeterpunten te identificeren.

Veiligheid van de bewoners

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

ongelukken waarvoor het verantwoordelijk is. Dit principe stuurt de dagelijkse acties van het bedrijf.

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

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

In 2024 slaagde Inclusio erin om het aantal ongevallen met haar aansprakelijkheid tot nul te beperken.

Oprichting of inrichting van gebouwen

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

Concreet werkt Inclusio aan het bevorderen van inclusie, het ondersteunen van duurzaamheid en het hebben van een positieve impact op de samenleving. In 2024 hebben we, net als in 2023, een budget van 50.000 € toegewezen om projecten van onze huurders te ondersteunen.

Het doel is om de levenskwaliteit in onze gebouwen te verbeteren en het ontstaan van innovatieve projecten aan te moedigen. In 2024 werden tien projecten ondersteund, waaronder gemeenschapsevenementen, donaties aan huurders en de inrichting van gedeelde ruimten.

De projecten die in 2024 werden ondersteund:

Betaalbare huurwoningen

- **Sociaal Verhuurkantoor Jette** - Carton de Wiart (Jette)
Schenking van kerstpakketten aan huurders (15 gezinnen)

- **Sociaal Verhuurkantoor Logement pour Tous / ASBL AB Générations** - Domaine des Etangs (Anderlecht)
Organisatie van evenementen om de sociale cohesie tussen huurders te versterken
- **Sociaal Verhuurkantoor BAITA** - Middelweg (Haren)
Aanschaf van materiaal voor het gemeenschapscentrum en organisatie van een evenement voor alle huurders
- **Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen** - Linde (Herzele)
Cadeaubonnen geschonken aan huurders voor eindejaar (18 gezinnen)
- **Woonmaatschappij Thuiswest** - Perelaar (Izegem)
Aanleg van groenstroken, aankoop van een picknickbank en organisatie van een evenement voor de bewoners

Sociale infrastructuur

- **ASBL P.A.S.A.J.E.** - Lambermont 382 (Schaarbeek)
Herinrichting van de tuin en aankoop van materiaal voor onderhoud van de tuin
- **Fedasil** - Lambermont 322 (Schaarbeek)
Muren in gangen schilderen en inrichting van ontspanningsruimte en bibliotheek
- **Belgisch Rode Kruis** - Lalieux (Genappe)
Aankoop van tuinmeubelen

Opvang voor mensen met een beperking

- **Thomashuizen België** - Thomashuis Meldert (Aalst)
Sponsoring van een minibus om bewoners met een beperking te vervoeren
- **VZW Le Jardin du Sart-Tilman** - Fraipont (Trooz)
Aankoop van een VéloPlus-fiets om een rolstoel te vervoeren

Deze initiatieven hebben geholpen om de sociale banden te versterken en de duurzaamheid van onze gemeenschappen te verbeteren. Alle projecten kunnen worden bekeken op onze website.

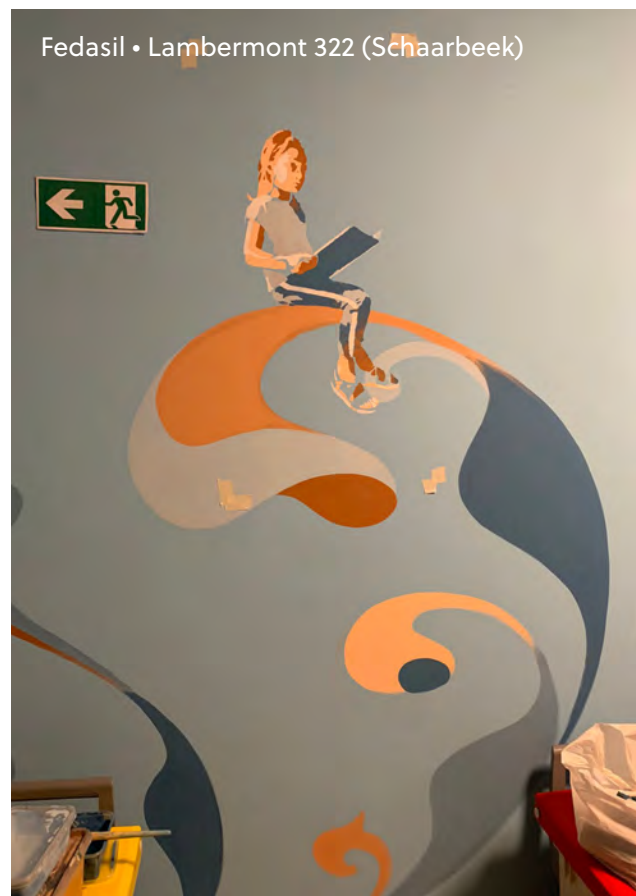
Als onderdeel van onze toewijding volgen we een rigoureuus proces om de projecten die we financieren te selecteren, te ondersteunen en te evalueren. Elk jaar doen we een oproep voor projecten aan onze huurders en een selectiecommissie beoordeelt de voorstellen op basis van criteria zoals sociale en milieu-impact en haalbaarheid. In 2025 zal een vergelijkbaar budget van 50.000 € worden toegewezen om nieuwe initiatieven te ondersteunen. De projectoproep voor 2025 vond eind 2024 plaats en de geselecteerde projecten zullen het hele jaar door worden ondersteund om hun succes en impact op de gemeenschap te garanderen.



ASBL Le Jardin du Sart-Tilman • Fraipont (Trooz)



UIT DE RESULTATEN BLIJKT DAT **92%** VAN DE HUURDERS VINDT DAT HUN HUISVESTING HUN SOCIALE OF WERKSITUATIE VERBETERT, TERWIJL **100%** VAN DE PARTNERS VINDT DAT INCLUSIO HEN AANZIENLIJK HELPT OM HUN DOELSTELLINGEN OP HET GEBIED VAN SOCIALE INTEGRATIE EN HET RECHT OP HUISVESTING TE BEREIKEN.



Dialogo met huurders en eindgebruikers

Inclusio is toegewijd aan het onderhouden van een open dialoog met haar huurders en eindgebruikers gedurende de hele levenscyclus van haar projecten. Deze dialoog omvat deze belanghebbenden vanaf het ontwerp, de bouw en continue verbetering van onze woningen. Feedback van huurders en eindgebruikers is essentieel voor het creëren van hoogwaardige, functionele en inclusieve woonruimtes die voldoen aan individuele en collectieve behoeften.

In 2024 heeft Inclusio deze dialoog versterkt door een meer proactieve aanpak. Naast het betrekken van huurders en sociale partners vanaf de ontwerpfase, hebben we eind 2024 enquêtes gehouden onder een vijftiental huurders en gebruikers om de sociale impact van de woningen, de levenskwaliteit van de bewoners en hun tevredenheid te beoordelen.

De dubbele materialiteitsanalyse die in 2024 is uitgevoerd, heeft ook een constructieve dialoog met onze belanghebbenden mogelijk gemaakt. Het stelde ons in staat om milieu- en sociale kwesties in onze strategie te integreren, waarbij we de positieve

effecten identificeerden die versterkt moesten worden en de risico's die beperkt moesten worden. Dit heeft als leidraad gediend voor onze strategische beslissingen om duurzame resultaten te garanderen die al onze belanghebbenden op de lange termijn ten goede komen.

Vanaf 2025 start Inclusio bewustwordingsinitiatieven onder haar huurders van sociale infrastructuur om minder energieverbruik te stimuleren. Dit omvat informatiecampagnes over energie-efficiëntie en het verspreiden van praktische handleidingen. Tegelijkertijd zal Inclusio in gesprek gaan met haar partners om samen duurzaamheidsafspraken te maken, met als doel 80% van haar sociale infrastructuur gebouwen in 2030 te coveren.

Om de impact van deze acties te meten, zal het bedrijf doorgaan met de jaarlijkse bevestigingen naar de tevredenheid van de bewoners, de kwaliteit van leven en de waargenomen impact op het milieu. De resultaten zullen worden gebruikt om strategieën aan te passen en de gestelde doelen nauwlettend te controleren.

SOCIALE PRESTATIE-INDICATOREN (EPRA)

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

Gebaseerd op GRI indicator 416-1

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

H&S-Asset	2023	2024	Delta
Segment betaalbare huurwoningen	100%	100%	0%
Segment huisvesting en opvang voor personen met een beperking	100%	100%	0%
Segment sociale infrastructuur	100%	100%	0%
Totaal	100%	100%	0%

- De beoordeling heeft betrekking op de volledige portefeuille van Inclusio.
- De portefeuille van Inclusio wordt indirect beheerd en deze beoordelingen worden uitgevoerd als onderdeel van het due diligence proces op het moment van aankoop. De jaarlijkse controle is dan de verantwoordelijkheid van de huurders. Meer details over de procedures worden gegeven hierboven.

Naleving van gezondheid en veiligheid in gebouwen (aantal gevallen)

Gebaseerd op GRI indicator 416-2

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

H&S-Comp	2023	2024	Delta
Segment betaalbare huurwoningen	0	0	0
Segment huisvesting en opvang voor personen met een beperking	0	0	0
Segment sociale infrastructuur	0	0	0
Totaal	0	0	0

- De beoordeling heeft betrekking op de volledige portefeuille van Inclusio.
- De portefeuille van Inclusio wordt indirect beheerd en de jaarlijkse controle is de verantwoordelijkheid van de huurders. Tijdens de inspectiebezoeken werden geen overtredingen met strafrechtelijke of gezondheidsgevolgen voor de bewoner geconstateerd.

Sociale betrokkenheid, beoordeling van de impact en ontwikkelingsprogramma's

(% van gebouwen in m²)

Gebaseerd op GRI indicator 413-1

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

Comty-Eng	2023	2024	Delta
Segment betaalbare huurwoningen	100%	100%	0%
Segment huisvesting en opvang voor personen met een beperking	100%	100%	0%
Segment sociale infrastructuur	100%	100%	0%
Totaal	100%	100%	

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

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

In overeenstemming met ESRS S1 beschrijft dit hoofdstuk ons beleid, onze engagementen, acties en doelstellingen om de positieve effecten van onze initiatieven op het gebied van diversiteit en inclusie te maximaliseren en tegelijkertijd de sociale risico's die samenhangen met een onevenwicht in diversiteit of discriminerend gedrag te identificeren, beoordelen en beheren.

Inclusio heeft zichzelf ambitieuze doelen gesteld om diversiteit en inclusie te bevorderen. Het bedrijf wil een strikte gelijkheid van beloning tussen mannen en vrouwen bereiken en handhaven door middel van een transparant en eerlijk beleid. Het streeft ook naar een minimale vertegenwoordiging van een derde van het minderheidsgeslacht. Tot slot blijft het creëren van een inclusieve werkomgeving, waar elke werknemer zich gerespecteerd en gewaardeerd voelt, een centrale prioriteit, in lijn met Inclusio's ESG-ambities.

In 2024 nam Inclusio concrete stappen om diversiteit en inclusie binnen het bedrijf te versterken. Het Diversiteits-, Inclusie- en Zero Tolerance-beleid werd geïntroduceerd. Er is ook een gedragscode opgesteld om elke vorm van discriminatie of intimidatie te voorkomen, zodat er een werkklimaat ontstaat waarin elke medewerker zich gerespecteerd en gewaardeerd voelt. Het bedrijf heeft ook een perfecte genderpariteit bereikt in de Raad van Bestuur, met 5 vrouwelijke bestuurders en 4 mannelijke bestuurders.

Daarnaast biedt Inclusio een uitgebreide sociale bescherming voor al haar werknemers, die essentiële aspecten zoals inkomensverlies bij ziekte, een arbeidsongeval, arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of ouderschapsverlof dekt.

Door deze inspanningen voort te zetten, profileert Inclusio zich als een speler die zich inzet voor het opbouwen van een cultuur van inclusie en diversiteit, in lijn met haar ESG-ambities en ten dienste van haar medewerkers.

Beheer van talent (ESRS S1-Norm)

In overeenstemming met ESRS S1, beschrijft

dit hoofdstuk Inclusio's beleid, engagementen, acties en doelstellingen op het gebied van talent management. Deze initiatieven zijn gericht op het maximaliseren van het potentieel van elke medewerker en het identificeren en managen van de sociale risico's met betrekking tot retentie, aantrekkelijkheid en professionele ontwikkeling.

Voor Inclusio is talentmanagement een essentiële hefboom om haar doelstellingen te bereiken en de impact van haar sociale missie te versterken. Als sociaal vastgoedfonds werkt het bedrijf in een stabiele maar veeleisende sector, waar vaardigheden en professionele ontwikkeling een sleutelrol spelen. Inclusio hecht veel waarde aan continu leren, interne ontwikkeling en het welzijn van haar medewerkers. Het doet er alles aan om een stimulerende werkomgeving te creëren, gebaseerd op vertrouwensrelaties en een geest van samenwerking.

In 2024 heeft Inclusio haar talentmanagement beleid geconsolideerd door actief levenslang leren aan te moedigen en interne mobiliteit te bevorderen. Het belangrijkste doel is om de professionele en persoonlijke ontwikkeling van medewerkers te garanderen en tegelijkertijd de stabiliteit en prestaties van het bedrijf te ondersteunen. Individuele jaarlijkse beoordelingen hebben ons in staat gesteld om passende carrièredoelen te stellen en individuele vooruitgang te monitoren, terwijl gerichte training de technische en persoonlijke vaardigheden van onze teams heeft versterkt.

Inclusio streeft er ook naar om de cohesie binnen de teams te bevorderen door regelmatig groepsevenementen, teambuildingactiviteiten, sportevenementen en borrels te organiseren. Deze initiatieven bevorderen een harmonieuze werkomgeving en dragen bij aan het algehele welzijn van de medewerkers.

De resultaten van 2024 bevestigen de doeltreffendheid van dit beleid. Van alle medewerkers heeft 86% ten minste één training gevolgd, met een totaal van 361 uur aan opleidingen. Daarnaast nam 100% van de medewerkers deel aan jaarlijkse gesprekken, wat illustreert dat Inclusio zich inzet om hun professionele ontwikkeling te ondersteunen. Interne mobiliteit werd ook aangemoedigd: twee medewerkers kregen toegang tot nieuwe interne mogelijkheden.

In 2024 bedroeg het personeelsverloop 21,4%, iets boven de oorspronkelijke doelstelling van 15%. Hoewel dit doel niet werd bereikt, blijft dit percentage binnen een acceptabele marge en weerspiegelt het Inclusio's vermogen om talent te behouden, terwijl het de toewijding aan het welzijn en de tevredenheid van haar medewerkers onderstreept. De verwachting is echter dat het verloop zal terugkeren naar lagere niveaus, vergelijkbaar met die van voorgaande jaren.

In 2025 wil Inclusio dat 100% van de medewerkers ten minste één training volgt en dat 100% deelneemt

aan de jaarlijkse gesprekken.

Inclusio blijft de belangrijkste indicatoren in de gaten houden en haar werkwijzen aanpassen om aan de verwachtingen en behoeften van haar medewerkers te voldoen. Deze inspanningen zijn onderdeel van een continu verbeteringsproces en weerspiegelen de toewijding van het bedrijf om een bevredigende werkomgeving te bieden, in lijn met haar ESG-ambities.



Diversiteit van bestuursorganen en werknemers (%)

Gebaseerd op GRI 405-1 indicatoren

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

	31/12/2024			31/12/2023			Delta vrouwen
Diversity-Emp	#	Vrouwen	Mannen	#	Vrouwen	Mannen	
Raad van bestuur (inclusief afhankelijke leden)	9	56%	44%	9	44%	56%	+12%
Effectieve leiding	3	0%	100%	2	0%	100%	0%
Werknemers	11	46%	55%	12	33%	67%	+13%

- In 2024 zal 40% van de vrouwen en 0% van de mannen deeltijds werken.
- Het percentage vrouwen in het bestuur is gestegen van 44% in 2023 naar 56% in 2024, een belangrijke stap voorwaarts in inclusief bestuur. Inclusio is ook vereerd met een nieuwe voorzitter van het bestuur, die de inzet van het bedrijf om diversiteit op het hoogste niveau te bevorderen weerspiegelt.
- Diversiteit in de Effectieve leiding: Hoewel er pariteit is bereikt in de Raad van Bestuur, moet er meer worden gedaan om de vertegenwoordiging van vrouwen in de Effectieve leiding, die momenteel volledig uit mannen bestaat, te verbeteren.
- Het aandeel vrouwen in het totale personeelsbestand is gestegen van 33% in 2023 naar 46% in 2024, wat een positieve trend naar meer genderdiversiteit binnen de organisatie laat zien. Inclusio blijft zich inspannen om diversiteit in al haar vormen te versterken, in het bijzonder door te zorgen voor gelijke kansen voor loopbaanontwikkeling en door het bevorderen van een inclusieve werkomgeving voor iedereen.

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

Gebaseerd op GRI 405-2 indicatoren

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

Diversity-Pay	2024	2023	Delta
Raad van Bestuur	100%	100%	0%
Effectieve leiding	N/A	N/A	N/A
Werknemers	101,9%	100,9%	+1%

- De loonverhouding tussen mannen en vrouwen toont volledige pariteit op het niveau van de raad van bestuur (100% in 2023 en 2024). Omdat er echter geen vrouwen in de effectieve leiding zijn, kan de verhouding voor deze categorie niet worden berekend.
- Voor werknemers is de verhouding licht in het voordeel van vrouwen in 2024 (101,9%) vergeleken met 100,9% in 2023, wat wijst op een lichte verbetering in hun relatieve beloning. Deze trend zou geanalyseerd kunnen worden om te begrijpen of dit het resultaat is van een proactief gelijk beloningsbeleid, promoties of andere factoren zoals de structuur van de functies.

Opleiding en ontwikkeling van werknemers (aantal uren)

Gebaseerd op GRI 404-1 indicatoren

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

Emp-Training	Totaal 2024	Totaal 2023	Gemiddeld 2024	Gemiddeld 2023
Vrouwen	154	26	38,5	8,5
Mannen	207	47	20,7	5,5
Werknemers	361	73	14	6,6

- De aanzienlijke stijging van het aantal opleidingsuren in 2024 (361 uur tegenover 73 uur in 2023) weerspiegelt een betere opvolging van de opleidingen die elke werknemer volgt. Deze trend benadrukt ook de positieve impact van de HR-initiatieven die zijn genomen om de vaardigheden van onze teams te verbeteren en een optimale professionele ontwikkeling voor al onze medewerkers te garanderen.
- De gemiddelde opleidingsuren per werknemer zijn berekend op basis van 14 werknemers in 2024 en 11 in 2023, wat overeenkomt met het maximale gemiddelde aantal werknemers over het jaar. Er moet worden opgemerkt dat de opleidingsuren die worden opgenomen door de effectieve leiding niet zijn opgenomen in deze resultaten.
- De delta tussen 2024 en 2023 is niet relevant om te berekenen, omdat de methode voor het berekenen van opleidingsuren is herzien, waardoor de gegevens niet vergelijkbaar zijn.

Werknemers met prestatiebeoordelingen (%)

Gebaseerd op GRI 404-3 indicatoren

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

Emp-Dev	2024	2023	delta
Werknemers	100%	83%	+17%

- In 2024 had 100% van de werknemers een functioneringsgesprek gehad, vergeleken met 83% in 2023. Deze verbetering weerspiegelt de formalisering van een gestructureerd HR-beleid, afgestemd op de roadmap van het bedrijf.
- De doelstelling van 100% prestatiebeoordelingen is nu een permanente verplichting, waardoor de ontwikkeling van werknemers regelmatig wordt gevolgd en een cultuur van voortdurende feedback wordt bevorderd. Deze aanpak draagt bij aan de professionele ontwikkeling van medewerkers en de optimalisatie van interne vaardigheden, waardoor de algehele prestaties van de organisatie worden versterkt.

Aanwerving van nieuwe medewerkers en personeelsverloop

Gebaseerd op GRI-indicator 401-1

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

Emp-Turnover	Vertrek 2024		Vertrek 2023		delta	Aanwerving 2024		Aanwerving 2023		Delta
	Total	%	Total	%		Total	%	Total	%	
Werknemers	3	21.4%	1	9,1%	12.3%	3	18.2%	2	21.4%	-3.4%

- De noemer is 14 mensen in 2024 (= totaal aantal werknemers).
- In 2024 registreerde Inclusio een personeelsverloop van 21,4%. Ons wervingsbeleid is er niet alleen op gericht om vertrek te compenseren, maar ook om de diversiteit van onze teams te vergroten en interne vaardigheden te versterken, in lijn met onze HR engagementen.
- Sinds 2024 hebben we een permanente maximale omzetdoelstelling van 15%. Dankzij onze engagementen en de versterking van ons HR-beleid denken we dat we de komende jaren een niveau onder deze drempel kunnen handhaven.
- Het vertrekpercentage van 21,4% in 2024 is uitzonderlijk en weerspiegelt niet de trend van de afgelopen jaren. Dit is eerder het gevolg van bijzondere omstandigheden dan van een structureel probleem. Historisch gezien is het verloop bij Inclusio lager en deze stijging in 2024 is geen blijvende trend

Gezondheid en veiligheid van werknemers

Gebaseerd op indicator GR1 402-9

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

H&S-Empl	Tellers	2024	2023	Delta
Ziekteverzuim op korte termijn	2,73 verloren dagen	1,1%	0,2%	0%
Langdurig ziekteverzuim	0 verloren dagen	0%	0%	0%
Verloren uren door arbeidsongevallen/ werktijden	0 verloren dagen	0.0%	0.0%	0.0%
Aantal arbeidsongevallen/werkuren	0 ongeval(en)	0.0%	0.0%	0.0%

- Volgens de Belgische wet is de noemer het totale aantal gewerkte dagen, inclusief vakantiedagen.
- Kortdurend is verzuim van minder dan 20 opeenvolgende werkdagen, langdurig (exclusief zwangerschapsverlof) is meer dan of gelijk aan 20 opeenvolgende werkdagen.
- De noemer voor elke indicator is 2660 werkdagen voor alle medewerkers van Inclusio.



DUURZAME TRANSITIE BEHEREN - MILIEU

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

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

Inclusio heeft zichzelf ambitieuze doelen gesteld om de uitdagingen van klimaatverandering aan te gaan. Het bedrijf streeft naar een gemiddeld energieverbruik van minder dan 100 kWh/m²/jaar voor haar gehele residentiële portefeuille in 2050. Het verbindt zich er ook toe om 100% groene elektriciteitscontracten af te sluiten tegen 2025 en om zonnepanelen te installeren op ten minste 50% van haar gebouwen tegen 2030. Bovendien zal het aandeel van activa in overstromingsgevoelige gebieden worden beperkt tot minder dan 5% tegen 2028. Ten slotte zal in 2025 een volledige monitoring van de uitstoot van broeikasgassen worden ingevoerd, die de scopes 1, 2 en 3 zal omvatten.

In 2024 formaliseerde Inclusio haar aanpak met het implementeren van een milieubeleid, beschikbaar op de website (www.inclusio.be), waarmee de onderneming haar inzet voor duurzame ontwikkeling versterkt. Het bedrijf blijft concrete acties op twee belangrijke gebieden intensiveren:

- **Ontwikkelingsprojecten:** Inclusio geeft de voorkeur aan renovatie, hergebruik of rehabilitatie van bestaande gebouwen in plaats van sloop, als onderdeel van een circulaire economie. Deze strategie vermindert de koolstofvoetafdruk door de koolstof die in bouwmaterialen is verwerkt te beperken. Aankopen hebben voornamelijk betrekking op gebouwen met een energieprestatie van minder dan 200 kWh/m²/jaar, behalve in het geval van significante verbeteringen.
- **Gebouwen in exploitatie:** Inclusio investeert in energierenovaties zoals het isoleren van daken en gevels, het vervangen van buitenschrijnwerk, verwarmingssystemen en het installeren van

fotovoltaïsche panelen. Op 31 december 2024 zijn alle gebouwen van Inclusio vrij van oliegestookte verwarming en warmwaterproductie.

In 2024 voerde Inclusio een klimaatrisicobeoordeling uit om kwetsbare gebouwen te identificeren en voerde aanpassingsmaatregelen uit, zoals het plaatsen van een muur tegen overstromingen en het schrappen van woningen op de begane grond in een overstromingsgebied.

De belangrijkste mijlpalen voor 2024 zijn onder andere:

- De buitengebruikstelling van de laatste oliegestookte ketel van de portefeuille.
- Een 8-voudige toename van de geïnstalleerde capaciteit van de fotovoltaïsche panelen in Brussel, van minder dan 10 kWp naar meer dan 80 kWp.
- De lancering van een haalbaarheidsstudie voor een energiegemeenschap in een gebouw voor betaalbare huurwoningen.
- Een proces op gang brengen voor het monitoren van het werkelijke verbruik om de energieprestaties van gebouwen te verbeteren.

Bovendien heeft het coderen van de portefeuille in de CRREM-tool het mogelijk gemaakt om de risico's te beoordelen die samenhangen met de koolstofvoetafdruk van de activa.

Er blijven echter uitdagingen, met name het betrekken van huurders bij het verminderen van hun energieverbruik en het verbeteren van het verzamelen van scope 3 gegevens. Om deze uitdagingen aan te gaan, zal Inclusio haar bewustwordingsinitiatieven intensiveren met informatiecampagnes over energie-efficiëntie en gepersonaliseerde documenten over goede praktijken, speciaal gericht op huurders van sociale infrastructuur.

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

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

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

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

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

Impact area	EPRA Sustainability Performance Measures (Milieu)			Prestaties totale portefeuille (Brussel)			
	EPRA Code	Meet-eenheid	Indicator	Absolute prestaties (Abs)		Vergelijkbare prestaties (Lft)	
				2023	2024	2023	2024
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	Elektriciteit	Totaal elektriciteitsverbruik	N/A	N/A	1.321.052	940.488
			Elektriciteit opgewekt door hernieuwbare bronnen	8.258	16.530		
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Stedelijke systemen voor de opwekking van warmte of koeling	0	0	0	0
			Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke systemen voor de opwekking van warmte of koeling				
			DH&C afkomstig van hernieuwbare bronnen	0	0		
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	Brandstof	Totaal brandstofverbruik	N/A	N/A	2.965.159	2.000.872
			Brandstof afkomstig van hernieuwbare bronnen	0	0		
	Aantal/totaal gebouwen			438/696			

Impact area	EPRA Sustainability Performance Measures (Milieu)			Zetel Inclusio	
	EPRA Code	Unité de mesure	Indicator	Absolute performance (Abs)	
				2023	2024
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	Elektriciteit	Totaal elektriciteitsverbruik	-	14.500
			Elektriciteit opgewekt door hernieuwbare bronnen	0%	0%
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Stedelijke systemen voor de opwekking van warmte of koeling	0	0
			Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke systemen voor de opwekking van warmte of koeling		
			DH&C afkomstig van hernieuwbare bronnen	0	0
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	Brandstof	Totaal brandstofverbruik	-	-
			Brandstof afkomstig van hernieuwbare bronnen	0	0
	Energy-Int	kWh/m²/jaar	Energie-intensiteit	-	63
Aantal/totaal gebouwen			Dekking van de verspreiding van energie	1 sur 1	

Prestaties per segment											
Segment betaalbare huurwoningen				Segment huisvesting en opvang van personen met een beperking				Segment sociale infrastructuur			
2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (Lft)	2024 (Lft)	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (Lft)	2024 (Lft)	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (Lft)	2024 (Lft)
989.927	673.961	989.927	673.961	0	0	0	0	N/A	N/A	331.125	266.527
8.258	15.351			0	0	0	0	0	1.179		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0			0	0	0	0	0	0		
1.572.220	827.296	1.572.220	827.296	0	0	0	0	0	0	1.392.939	1.173.576
0	0			0	0	0	0	0	0		
435/667				0				3/27			

Toelichting bij de tabel links:

- De gegevens hebben enkel betrekking op het Brussels Gewest en vertegenwoordigen het werkelijke verbruik. Op 31/12/2024 vertegenwoordigde de Brusselse portefeuille meer dan 44% van de totale oppervlakte van de gebouwen (m²) in exploitatie. In Vlaanderen en Wallonië zijn er nog geen actuele verbruiksgegevens beschikbaar. Hieronder wordt een schatting van het verbruik gegeven.
- De verbruikscijfers voor 2023 en 2024 zijn niet vergelijkbaar vanwege een verschil in de data waarop de metingen zijn uitgevoerd. Bovendien beschikken we nog niet over reële verbruiksgegevens voor gebouwen die in 2024 werden verworven, waardoor we het absolute verbruik niet kunnen berekenen. In 2024 werden er in Brussel geen aankopen gedaan in het segment betaalbare huurwoningen.
- De opgegeven waarden komen overeen met het totale energieverbruik van de gebouwen, zonder onderscheid tussen privé- en gemeenschappelijke ruimten.
- Het aandeel elektriciteit uit hernieuwbare bronnen wordt geschat op basis van de productiegegevens, waarbij ervan wordt uitgegaan dat 100% van de fotovoltaïsche zonne-energie die door de panelen op de gebouwen wordt geproduceerd, ter plaatse wordt verbruikt.
- Organisatorische beperkingen: De gegevens zijn gebaseerd op informatie beschikbaar voor Inclusio als eigenaar. Inclusio heeft geen gebouwen onder directe operationele controle. Energiebeheer en bijbehorende emissies zijn de verantwoordelijkheid van huurders of externe beheerders.
- Dekking: Voor elke absolute indicator wordt de dekking gespecificeerd in termen van het aantal gebouwen ten opzichte van de totale portefeuille.
- De gebouwen van Inclusio en het hoofdkantoor zijn niet aangesloten op stadsverwarming of -koeling.
- Meer details over de uitsplitsing van de portefeuille, de oppervlakte in m² en de prestaties zijn te vinden in de hoofdstukken van het vastgoedverslag en in de hoofdstukken hieronder.
- Het energieverbruik van het hoofdkantoor van Inclusio wordt geschat door uitsplitsing naar het aantal bezette eenheden.

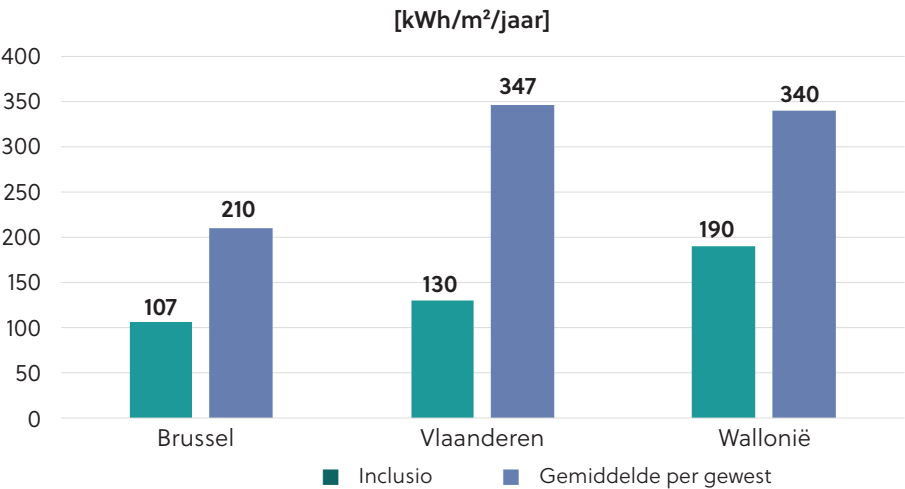
Energie-intensiteit gebaseerd op energieprestatiecertificaten (kWh/m²/jaar)

Gebaseerd op GRI 302-3 indicatoren

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

	Energy-Int (kWh/m²/an)			
	2024		2023	
	Oppervlakte in m²	kWh/m²/jaar	Oppervlakte in m²	kWh/m²/jaar
Brussel hoofdstad	42.380	107	42.380	111
Vlaanderen	25.716	132	25.198	132
Wallonië	30.106	190	27.125	197

- De energie-intensiteit van gebouwen (EPRA Energy-Int) wordt beoordeeld op basis van energieprestatiecertificaten die zijn uitgegeven door een erkende controle-instelling, in overeenstemming met de regelgeving van het gewest waarin de gebouwen zich bevinden.
- De verbruiksgegevens hebben betrekking op de gehele portefeuille van Inclusio in exploitatie, maar zijn beperkt tot het segment betaalbare huurwoningen, dat 70,3% van de portefeuille vertegenwoordigt in oppervlakte (m²).
- Gebouwen in andere segmenten zijn niet onderworpen aan een energieprestatiecertificaat, aangezien er geen wettelijke verplichting is om dit te doen.
- De gemiddelde energieprestatie wordt berekend op basis van de oppervlakten (in m²) vermeld op de energieprestatiecertificaten.
- De gemiddelde energieprestatie van Inclusio's portefeuille van gebouwen in exploitatie is veel beter dan die van woningen in België. Deze vergelijking is gebaseerd op energieprestatiecertificaten uitgegeven door erkende controle-instellingen op 31 december 2024:



Type en aantal gebouwen met certificering

Indicator	Definitie	Op	Op
		31/12/2023	31/12/2024
Cert-Tot Brussel	Aantal gecertificeerde activa	636 / 644	644 / 644
	Dekking in m ² bruto	98,7%	100%
Cert-Tot Vlaanderen	Aantal gecertificeerde activa	351 / 351	361 / 361
	Dekking in m ² bruto	100%	100%
Cert-Tot Wallonië	Aantal gecertificeerde activa	319 / 319	319 / 319
	Dekking in m ² bruto	100%	100%
Cert-Tot België	Aantal gecertificeerde activa	1.306 / 1.314	1.364 / 1.364
	Dekking in m ² bruto	99,5%	100%

- De tabel toont het aantal betaalbare huurwoningen in de portefeuille waarvoor Inclusio een energieprestatiecertificaat (EPC) heeft (EPRA Indicator: Cert - Tot) aan het einde van het boekjaar in elk van de gewesten van het land.
- De EPC-certificering varieert afhankelijk van de regelgeving in de gewesten.
- In 2024 zal 100% van de betaalbare huurwoningen van Inclusio een energieprestatiecertificaat hebben in de drie gewesten waar het bedrijf actief is.
- De gebouwen in de andere segmenten hebben geen energieprestatiecertificaat, omdat daar momenteel geen verplichting toe is. De andere segmenten vertegenwoordigen 29,7% van Inclusio's totale portefeuille in exploitatie.

Mobiliteit (ESRS E1-Norm)

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

Als onderdeel van de inzet voor duurzame mobiliteit promoot Inclusio flexibele, milieuvriendelijke transportoplossingen voor zowel haar werknemers als huurders. De duurzame mobiliteitsstrategie van het bedrijf is gebaseerd op verschillende complementaire assen.

Inclusio vergoedt voor haar werknemers alle verplaatsingen met het openbaar vervoer en stelt een elektrisch voertuig op kantoor ter beschikking om het gebruik van het openbaar vervoer of de fiets voor woon-werkverkeer aan te moedigen. Medewerkers kunnen ook een auto gebruiken voor zakelijke afspraken als dat nodig is. Vanaf 2025 zal het bedrijf uitsluitend elektrische of emissievrije

voertuigen aanschaffen voor professionele doeleinden, met als objectief een volledig emissievrij wagenpark in 2030. Het gebruik van fietsen voor woon-werkverkeer wordt aangemoedigd, met douches en een beveiligde ruimte voor fietsen op kantoor.

Voor haar huurders en eindgebruikers zorgt Inclusio ervoor dat de meerderheid van haar gebouwen dicht bij het openbaar vervoer ligt. Op 31 december 2024 bevond meer dan 96% van haar gebouwen zich op minder dan tien minuten lopen van een halte van het openbaar vervoer, wat het gebruik van duurzame mobiliteitsoplossingen vergemakkelijkt.

In 2024 ondertekende Inclusio de Green Deal Deelmobiliteit en wonen, waarmee het bedrijf zich inzet voor gedeelde en ecologische vervoersmiddelen. Deze aanpak versterkt de wens om de impact op het milieu te verminderen en bij te dragen aan de overgang naar een duurzame toekomst.

VERANTWOORDELIJK BESTUUR VERSTERKEN - GOVERNANCE

Een gestructureerd kader voor collectieve betrokkenheid

Inclusio's ESG governance is een fundamentele pijler van haar investerings- en managementstrategie, in perfecte harmonie met haar missie om op lange termijn betaalbare huurwoningen aan te bieden aan mensen in kwetsbare situaties. Het gaat verder dan de verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur en de comités, het integreert alle niveaus van de organisatie en staat centraal in haar strategische projecten en beslissingen.

In 2024 versterkte Inclusio haar ESG governance raamwerk om de uitwisseling van informatie tussen alle belanghebbenden te structureren en te vergemakkelijken. Dit kader zorgt voor een goede interactie tussen de strategische beslissingen van het management en de uitvoering ervan in de praktijk, terwijl het feedback van ervaringen en gegevens mogelijk maakt om de besluitvormingsprocessen te verbeteren en een strenge controle van de rapportering en het verzamelen van relevante gegevens garandeert.

Binnen de Raad van Bestuur zijn ESG-kwesties en impact ambities volledig geïntegreerd in het dagelijks bestuur van het bedrijf. Het bestuur zorgt ervoor dat risicomanagement, remuneratie en investeringskeuzes in lijn zijn met Inclusio's impact en duurzaamheidsdoelstellingen.

De comités spelen een belangrijke rol bij de supervisie en het integreren van ESG-doelstellingen:

- Het **Audit- en Risico comité** is verantwoordelijk voor het identificeren en managen van de belangrijkste risico's en opportuniteiten, inclusief die met betrekking tot ESG.
- Het **Comité voor Bezoldigingen en Benoemingen** adviseert over incentiveprogramma's voor het management, waarin ESG-doelstellingen zijn opgenomen.
- Het **Investeringscomité** zorgt ervoor dat ESG- en impactwaarden worden weerspiegeld in de keuze van de beleggingen.

Sinds 2024 heeft Inclusio een Sustainability manager, verantwoordelijk voor het adviseren van het bedrijf over ESG en impact kwesties, het vertalen van de duurzaamheidsstrategie in concrete acties en

het rapporteren over de bereikte resultaten. Deze sleutelrol, die direct rapporteert aan de CFO, zorgt voor de implementatie van strategische beslissingen, communiceert ESG en impact prioriteiten door de hele organisatie, definieert duidelijke doelstellingen en prestatie-indicatoren (KPI's), en mobiliseert alle medewerkers en stakeholders.

De Sustainability manager speelt ook een rol in het opleiden en versterken van werknemers, het stimuleren van samenwerking en voortdurende verbetering van de strategie. Hij of zij faciliteert de dialoog met teams op het terrein en zet langetermijnpartnerschappen op met belanghebbenden om de impact van ondernomen acties te maximaliseren.

Deze proactieve en inclusieve aanpak stelt alle medewerkers van Inclusio in staat om actief bij te dragen aan de duurzaamheidsstrategie.

Inclusio's ESG governance is gebaseerd op een wereldwijde en geïntegreerde visie op ESG-kwesties, die de milieu-, sociale en governance dimensies omvat. Het vormt de basis van de duurzaamheidsambitie en integreert deze principes in al haar activiteiten om waarde te creëren voor haar stakeholders en haar sociale impact te bereiken.

Inclusio's ESG governance is beschikbaar op haar website (www.inclusio.be) en is toegankelijk voor alle belanghebbenden die geïnteresseerd zijn in haar aanpak en engagementen.

Governance en transparantie: strengere verplichtingen

Transparantie en verantwoordelijkheid zijn de kern van Inclusio's bestuur. Trouw aan haar beloftes past het bedrijf de hoogste normen toe en evalueert het continu haar praktijken om een hoog niveau van transparantie, ethiek en duurzaamheid te garanderen.

In 2024 heeft Inclusio haar bestuurskader versterkt door verschillende Charters, beleidsregels en codes aan te nemen om haar engagementen te formaliseren en haar acties te structureren. Dit heeft geholpen om het vertrouwen van belanghebbenden te versterken en te zorgen voor een meer transparant en verantwoordelijk bestuur.

Deze documenten, die beschikbaar zijn op de Inclusio website, definiëren de leidende principes die ten grondslag liggen aan de strategische beslissingen en dagelijkse activiteiten. Ze omvatten

Charter en beleid ingevoerd vóór 2023:

- **Inclusio Governance Charter:** zie pagina 127.
- **Marktmisbruik Preventie Beleid:** zet de regels uiteen die moeten worden nageleefd bij het handelen in financiële instrumenten uitgegeven door Inclusio.
- **Remuneratiebeleid:** zie pagina 140.

Beleid en codes ingevoerd in 2024:

- **ESG Duurzaamheidsbeleid:** Integreert criteria op het gebied van milieu, Sociaal en governance in de langetermijnstrategie, zodat we duurzame prestaties kunnen garanderen en tegelijkertijd kunnen inspelen op wereldwijde uitdagingen.
- **Beleid inzake vertrouwelijkheid en gegevensbescherming:** Zorgt voor een verantwoord beheer van gevoelige informatie, in overeenstemming met de geldende veiligheidsnormen en reglementering.
- **Beleid ter bescherming van klokkenluiders:** creëert een veilige omgeving voor het melden van onethische activiteiten en draagt bij aan een cultuur van transparantie.
- **Beleid tegen corruptie, fraude en het witwassen van geld:** Versterkt ethiek en integriteit in onze activiteiten door middel van strenge controlemechanismen en regelmatige training.
- **Beleid voor diversiteit en inclusie:** bevordert gelijke kansen en waardeert diversiteit binnen onze teams, zodat er een respectvolle en inclusieve werkomgeving ontstaat.
- **Mensenrechtenbeleid:** Garandeert gelijkheid en respect voor de menselijke waardigheid in al onze commerciële en sociale praktijken.
- **Milieubeleid:** Ondersteunt duurzame initiatieven om onze ecologische voetafdruk te verkleinen, met als doel een groenere toekomst voor de vastgoedsector.
- **Veiligheid, gezondheid en welzijn beleid:** Zorgt voor een veilige en gezonde werkomgeving voor alle Inclusio medewerkers, volgens de hoogste normen.
- **Gedragscode voor werknemers:** moedigt een ethische en verantwoordelijke cultuur aan, met duidelijke verplichtingen voor elke werknemer.

- **Gedragscode voor contractpartijen:** Betreft onze zakelijke partners bij het implementeren van verantwoorde en duurzame praktijken.

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

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

In 2024 heeft Inclusio met succes haar B Corp hercertificering behaald, wat haar inzet voor verantwoord en duurzaam ondernemen bevestigt. Inclusio heeft het B Corp label sinds 2015, en dit jaar markeert de derde hercertificering na die van 2017 en 2020. Met deze onderscheiding kan Inclusio deel blijven uitmaken van een wereldwijde gemeenschap van meer dan 9.300 bedrijven die werken aan positieve verandering. Als een B Corp wil Inclusio een "kracht voor het goede" zijn, waarbij rendabiliteit in balans is met maatschappelijke impact.

Het B Corp label, toegekend door B Lab, de non-profit organisatie achter de beweging, is gebaseerd op een diepgaande beoordeling van Inclusio's business model en activiteiten. Deze analyse geeft aan dat Inclusio voldoet aan hoge standaarden op het gebied van bestuur, milieu, transparantie en sociale verantwoordelijkheid.

Erkend als een van de meest veeleisende certificeringen, toont het B Corp label Inclusio's inzet voor het verbeteren van sociale, milieu-en economische omstandigheden op vijf belangrijke gebieden: bestuur, werknemers, gemeenschap, milieu en klanten. In deze context, en om te voldoen aan de eisen van B Lab, heeft Inclusio haar statuten gewijzigd tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering op 29 oktober 2020. Deze wijziging formaliseert de inzet van het bedrijf om rekening te houden met de effecten van haar activiteiten op alle belanghebbenden.

Inclusio zet zich ook volledig in om bij te dragen aan de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Sinds 2024 is het bedrijf

ook lid van het Global Compact van de Verenigde Naties, een initiatief dat mensenrechten, eerlijke arbeidsomstandigheden, milieubescherming en corruptiebestrijding bevordert.

ESG-risicobeheer: een proactieve benadering

In 2024 heeft Inclusio, als onderdeel van haar inzet voor duurzaamheid en sociale verantwoordelijkheid, haar risicomatrix herzien en aangepast om ESG (environmental, social en governance) criteria volledig te integreren. Deze aanpak stelt het bedrijf in staat om beter te anticiperen op de risico's van haar vastgoed en deze te beheersen, terwijl de veerkracht en duurzaamheid van haar projecten wordt versterkt.

Inclusio neemt een proactieve houding aan bij het beoordelen van het milieu, sociale en bestuurlijke (ESG) risico's van haar vastgoed en organisatie. Deze beoordeling is gebaseerd op een aantal belangrijke dimensies:

- **Talentmanagement:** Inefficiënte toewijzing van personeel en onvoldoende ontwikkeling van vaardigheden kan de prestaties en duurzaamheid van het bedrijf beïnvloeden. Daarnaast is Inclusio blootgesteld aan het risico van onethisch gedrag (corruptie, fraude) van haar werknemers of leveranciers, wat een negatieve invloed kan hebben op haar activiteiten en reputatie.
- **ESG rapportering** Inclusio moet voldoen aan ESG rapporteringsverplichtingen. Elke vertraging in de naleving of niet-naleving kan resulteren in financiële sancties, gevolgen voor de reputatie of inspectie door de FSMA, waardoor de geloofwaardigheid van het bedrijf en de transparantie met haar stakeholders in gevaar komt.
- **Fysieke klimaatrisico's:** De toename van extreme weersomstandigheden stelt Inclusio's onroerend goed bloot aan verhoogde risico's op schade. Het gebrek aan adequate verzekeringsdekking, stijgende verzekeringspremies en hogere onderhouds- en aanpassingskosten zijn grote uitdagingen om de veerkracht van de vastgoedportefeuille van het bedrijf te garanderen.

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

GOVERNANCE PRESTATIE-INDICATOR (EPRA)

Informatie over bestuursindicatoren wordt gepubliceerd in het hoofdstuk "Corporate governance" (zie pagina 129).

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

Gov-Board

Benoeming en selectie van leden van het hoogste bestuursorgaan

Gebaseerd op GRI indicator 2-10

Gov-Selec

Belangenconflicten

Gebaseerd op GRI indicator 2-15

Gov-COL

De volledige dubbele materialiteitsanalyse hierboven (pagina 34) laat zien dat de EPRA prestatie-indicatoren Water-Abs/Lft/Int en Afval-Abs/Lft niet relevant zijn voor Inclusio.



Domaine des Etangs • Anderlecht



Huurders •
Project Middelweg (Haren)

Vastgoed- verslag



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

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

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

INVESTERINGEN

In 2024 werden de volgende acquisities gerealiseerd:

- **28 mei 2024** - Acquisitie van het gebouw V039 Populier in Mortsel, bestaande uit een sociaal restaurant en een wijkcentrum verhuurd aan het OCMW van Mortsel, evenals 10 betaalbare huurwoningen;
- **17 juni 2024** - Acquisitie van 100% van de aandelen van SA Rebirth Development, eigenaar van een gebouw met 27 eenheden in Ciney, beheerd door Agence Immobilière Sociale Un Toit Pour Tous (W021 Omalius);
- **27 juni 2024** - Acquisitie van het gebouw B035 Lima in Laken, uitgebaat door Samusocial als opvangcentrum voor verzoekers om internationale bescherming;
- **12 juli 2024** - ondertekening van een overeenkomst met het oog op de acquisitie eind 2026 van een ziekenhuissite in Doornik die zal worden omgevormd tot een sociale infrastructuur unit.
- **4 september 2024** - Acquisitie van het gebouw B036 Exclusiv in Evere, een voormalig rusthuis dat wordt uitgebaat als noodopvangcentrum voor gezinnen.

DESINVESTERINGEN

In 2024 verkocht Inclusio een klein stuk ongebruikte grond in Nonceveux (Aywaille), naast het opvangcentrum voor verzoekers om internationale bescherming dat verhuurd wordt aan het Rode Kruis (W014 Nonceveux).

VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

Eén ontwikkelingsproject werd opgeleverd en ging in 2024 van start: het W020 Marvis-gebouw in Doornik, dat 13 betaalbare huurwoningen omvat.

RENOVATIES EN VERBETERINGEN

De volgende renovatie- en verbeteringswerken werden in de loop van 2024 uitgevoerd in de portefeuille in exploitatie:

- **B001 Bon Pasteur** (Evere): installatie van twee fotovoltaïsche installaties (10 +13 kWp).
- **B011 en B012 Gabrielle Petit 26-28-30** (Sint-Jans-Molenbeek): vervanging van verwarmingsketels
- **B013 Carton de Wiart** (Jette): volledige renovatie van een appartement
- **B014 Vekemans** (Neder-over-Heembeek): vervanging van de gemeenschappelijke verlichting en de verwarmingsketel in een appartement
- **B015 Brigade Piron 131** (Sint-Jans-Molenbeek): renovatie en isolatie van de achtergevel, volledige renovatie van een appartement
- **B026 Volral** (Jette): installatie van een fotovoltaïsch systeem (29 kWp)
- **B031 Ten Prins** (Anderlecht): aanpassing van de elektrische installaties aan de normen

- **V003 Tolhuis** (Gent): vervanging buitenschrijnwerk
- **V010 Villa Vip** (Wondelgem): bijbouwen van een apart bijgebouw bij de villa
- **V012 Augustijnen** (Mechelen): vervanging van de gemeenschappelijke verwarmingsketel
- **V015 Europalaan** (Mechelen): vervanging van de gemeenschappelijke verwarmingsketel
- **V018 Brusselsesteenweg 546** (Mechelen): vervanging opvoerpompen
- **V017 Brusselsesteenweg 550** (Mechelen): volledige renovatie van 5 wooneenheden na brandschade
- **V018 Zwartkloosterstraat** (Mechelen): dak-afdichting, vervanging parlofonie
- **V019 Brusselsesteenweg 428-430**: vervanging buitenschrijnwerk dak
- **V020 Lindestraat** (Mechelen): vervanging parlofonie
- **V034 Dorpstraat** (Oudenburg): vervanging van buitenschrijnwerk dak
- **V039 Populier** (Mortsel): aanpassing elektrische installaties aan de normen, volledige renovatie van 2 appartementen
- **W012 Société d'Habitation de Tournai** (Doornik): volledige renovatie van een eengezinswoning, vervanging van verwarmingsketels
- **W014 Nonceveux** (Aywaille): voortzetting en voltooiing van de werkzaamheden voor de vervanging van buitenschrijnwerk, nieuwe hoogspanningscabine
- **W016 Sapin Vert** (Moeskroen): parlofonie
- **W018 Lalieux** (Genappe): volledige renovatie van de stookruimte
- **W019 Vigneron** (Ransart): vervanging van de noodtrap, vervanging van het

branddetectiesysteem, vervanging van de ketel op stookolie door een ketel op gas, volledige renovatie van de stookruimte, installatie van een waterontharder, aanpassing van de hoogspanningscabine aan de normen.

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Deze categorie omvat alle gebouwen in exploitatie op 31 december 2024, zowel via Inclusio als via haar dochteronderneming Rebirth Development NV. De gebouwen van de vennootschap Inclusio Ostbelgien NV, waarin Inclusio een participatie van 51% bezit, zijn niet geconsolideerd in de volgende cijfers.

De vastgoedportefeuille in exploitatie bestaat uit 224 gebouwen, verdeeld over 88 sites, met een totale oppervlakte van 147.100 m², 1.364 betaalbare huurwoningen, 151 woningen en 4 dagcentra voor personen met een beperking, 14 eenheden van sociale infrastructuur en 19 aanvullende winkelruimtes.

Op 31 december 2024 hebben de gebouwen van deze categorie een reële waarde van 360 M€ en genereren ze brutohuurinkomsten van 16,3 M€/jaar.

Geen enkel project en geen enkele huurder vertegenwoordigt meer dan 12,1% van de gebouwen in exploitatie (zowel wat de huurgelden als de reële waarde betreft).

5.546 PERSONEN WONEN IN GEBOUWEN VAN INCLUSIO:

3.743

Betaalbare huurwoningen

182

Woning voor personen met een beperking

1.621

Sociale infrastructuur

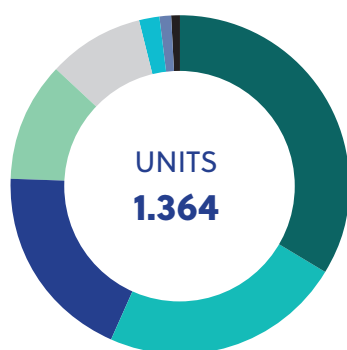
1.556

Totaal aantal verhuureenheden

1.008

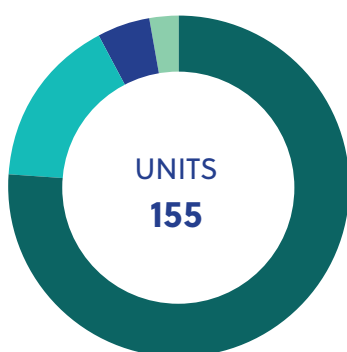
Parkeerplaatsen en garages

BETAALBARE HUURWONINGEN



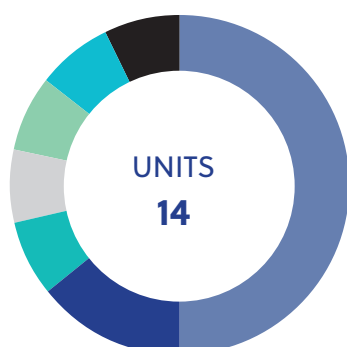
462	Tweekamerappartementen
313	Eenkamerappartementen
259	Studio's
155	Driekamerappartementen
124	Eengezinswoningen
25	Vierkamerappartementen
18	Studentenkamers
8	Vijfkamerappartementen
+	18 Handelsruimtes
+	1 Kantoorruimte

OPVANG EN HUISVESTING VAN PERSONEN MET EEN BEPERKING



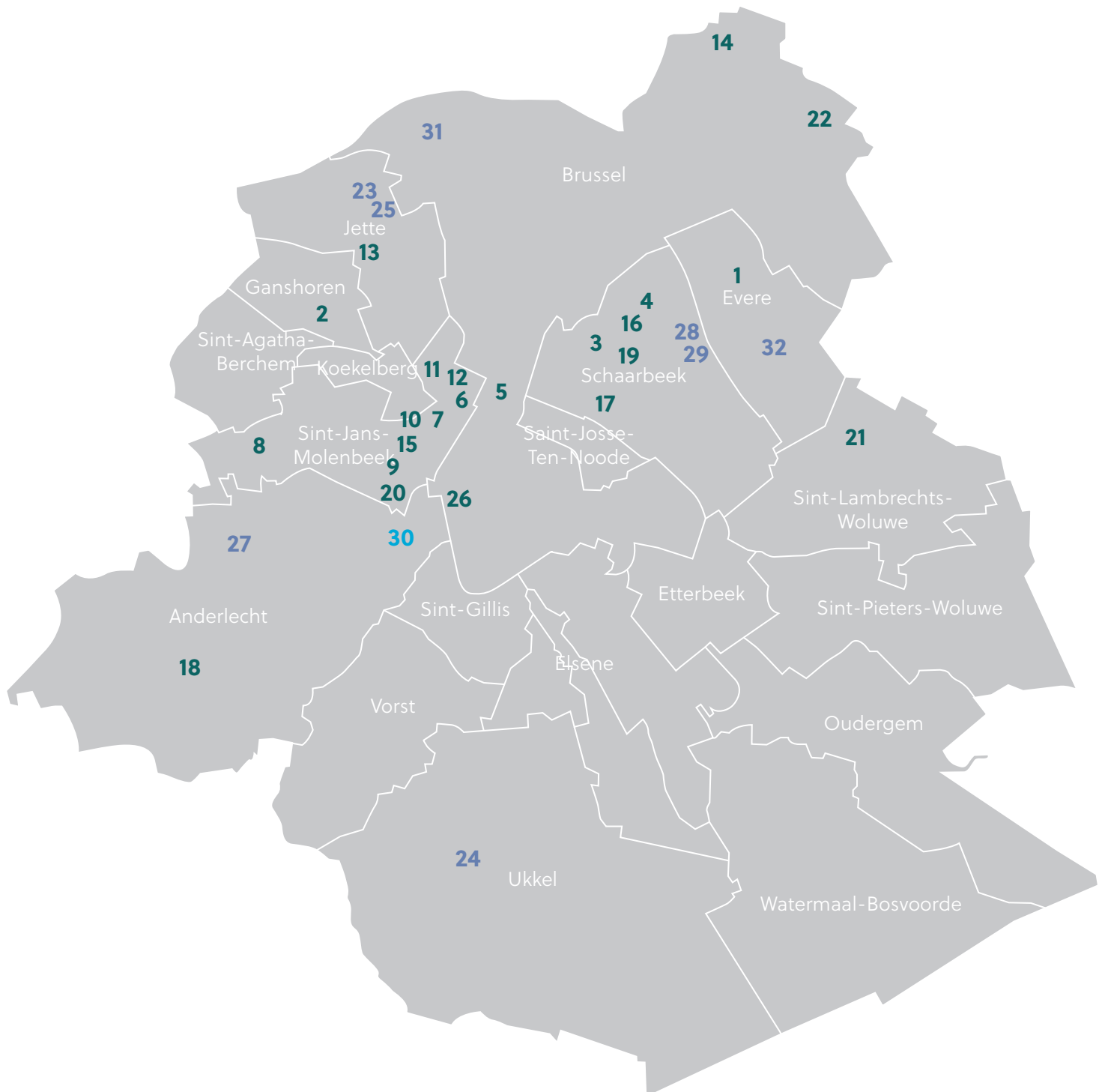
118	Kamers
25	Studio's et appartementen
8	Huizen of appartementen voor zorgkoppels
4	Dagcentra

SOCIALE INFRASTRUCTUREN



7	Opvang- en verblijfscentra voor verzoekers om internationale bescherming
2	Kantoorgebouwen
1	Opvang- en verblijfscentrum voor daklozen
1	Opvang- en verblijfscentrum voor pleegkinderen
1	Noodopvang- en verblijfscentrum voor vrouwen
1	School (opgenomen in de financiële activa sinds 31 december 2022)
1	Kinderdagverblijf

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

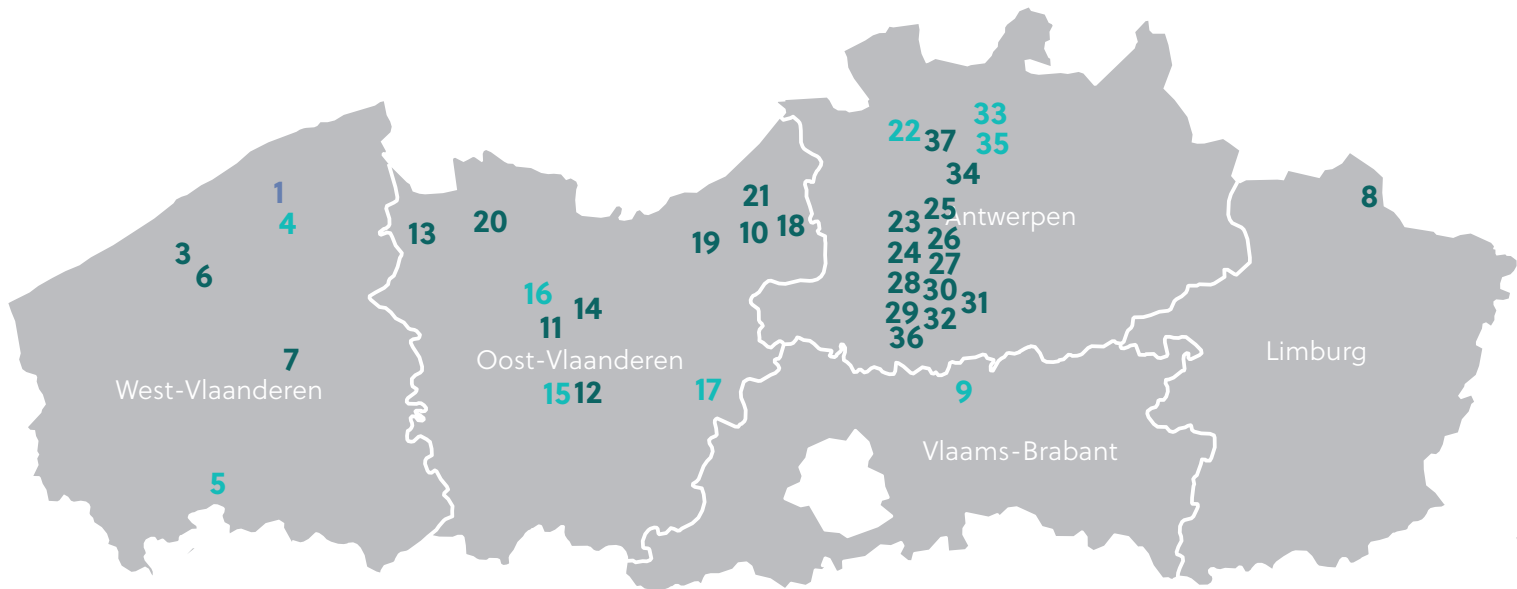


OP KAART	REF.	NAAM	GEMEENTE
1	B001	Bon Pasteur - Norga	Evere
2	B002	Sermon	Ganshoren
3	B003	Palais 195	Schaarbeek
4	B004	Verboekhoven	Schaarbeek
5	B005	Harmonie 20	Brussel
6	B006	Niveau 24	Sint-Jans-Molenbeek
7	B007	Niveau 26	Sint-Jans-Molenbeek
8	B008	Perle 10	Sint-Jans-Molenbeek
9	B009	Gand 4	Sint-Jans-Molenbeek
10	B010	Colonne 7-9	Sint-Jans-Molenbeek
11	B011	Gabrielle Petit 26-28	Sint-Jans-Molenbeek
12	B012	Gabrielle Petit 30	Sint-Jans-Molenbeek
13	B013	Carton de Wiart 95	Jette
14	B014	Vekemans	Neder-over-Heembeek
15	B015	Brigade Piron	Sint-Jans-Molenbeek
16	B016	Pavillon 7-9	Schaarbeek
17	B017	Beughem	Schaarbeek
18	B018	Domaine des Étangs	Anderlecht
19	B019	Palais 64	Schaarbeek
20	B020	Ekla	Sint-Jans-Molenbeek
21	B021	Antares	Sint-Lambrechts-Woluwe
22	B022	Middelweg	Haren
23	B026	Volral	Jette
24	B027	École Active	Ukkel
25	B029	Dieleghem	Jette
26	B030	Anderlecht 168-172	Brussel
27	B031	Prince de Liège	Anderlecht
28	B032	Lambermont 382	Schaarbeek
29	B033	Lambermont 322	Schaarbeek
30	B034	Vander Bruggen	Anderlecht
31	B035	Lima	Laken
32	B036	Exclusiv	Evere

LEGENDE

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

VLAAMS GEWEST



WEST-VLAANDEREN

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

LIMBURG

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

VLAAMS-BRABANT

OP KAART	REF.	NAAM	GEMEENTE
9	V023	Thomashuis Keerbergen	Keerbergen

OOST-VLAANDEREN

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

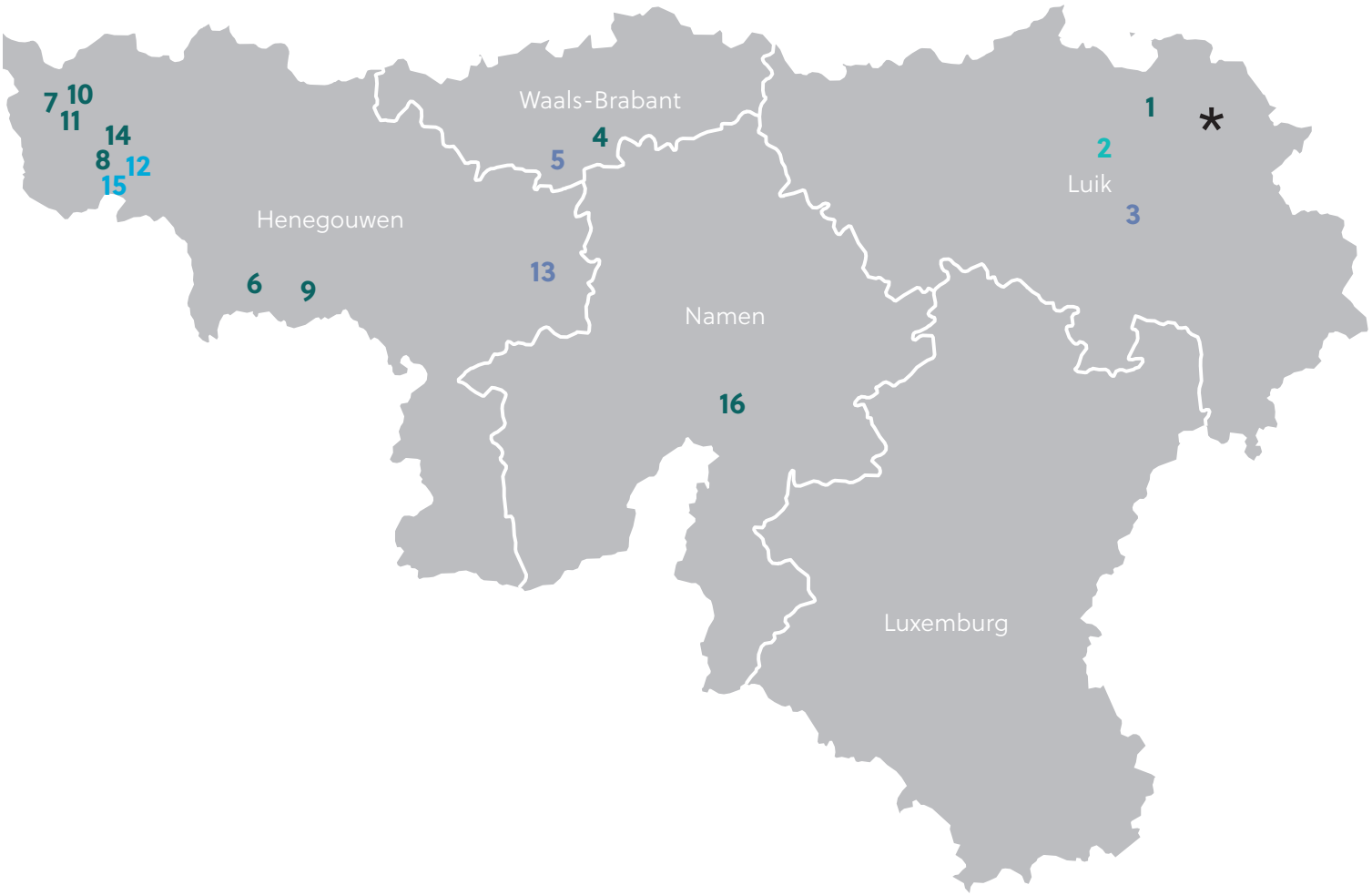
ANTWERPEN

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

LEGENDE

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

WAALS GEWEST



LUIK

OP KAART	REF.	NAAM	GEMEENTE
1	W002	Stembert	Verviers
2	W006	Fraipont	Trooz
3	W014	Nonceveux	Aywaille

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

WAALS-BRABANT

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

HENEGOUWEN

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

NAMEN

OP KAART	REF.	NAAM	GEMEENTE
16	W021	Omalus	Ciney

LEGENDE

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

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

Gewest	Gebouwen		Units		
	[Aantal]	Woningen [aant.]	Bijbehoren [aant.]	Beperking [aant.]	Sociale infra-structuur [aant.]
Brussel-Hoofdstad	38	644	15	2	9
Vlaanderen	50	361	2	113	2
Wallonië	136	359	2	40	3
TOTAAL	224	1.364	19	155	14

De **ontvangen huurgelden** in 2024 en de huren op 31 december 2024 per **Gewest** zijn als volgt:

Gewest	Huren ontvangen in 2024 (1)	Contractuele huren op 31 december 2024 (2)
	[M€]	[M€/jaar]
Brussel-Hoofdstad	7,5	8,2
Vlaanderen	3,8	3,9
Wallonië	4,0	4,2
TOTAAL	15,3	16,3

- (1) Deze bedragen houden rekening met de toegekende huurkortingen aan bepaalde huurders in 2024.
(2) Huurgelden voor de maand december 2024 vermenigvuldigd met 12.





Op 31 december 2024 bedraagt de huurleegstand op de vastgoedportefeuille in exploitatie 1,02%. Dit is te wijten aan 2 handelsruimtes van het project Dragon (Moeskroen) en aan parkeerplaatsen in verschillende gebouwen.

Op 31 december 2024 bedraagt het bruto huurrendement (huur van de maand december 2024 vermenigvuldigd met 12 en gedeeld door de reële waarde) op de portefeuille in exploitatie:

- 4,55% gemiddeld op de volledige portefeuille;
- 4,59% in Brussel, 3,91% in Vlaanderen en 5,25% in Wallonië;
- 4,04% voor betaalbare huurwoningen, 4,82% voor de huisvesting en opvang van personen met een beperking en 6,77% voor sociale infrastructuur.

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

Enkele opmerkingen voor de leesbaarheid van de tabellen:

- Hoofdbestemming:

BH = Betaalbare huurwoningen;

H = Infrastructuur en huisvesting voor personen met een beperking;

SI = Sociale infrastructuur.

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

PORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE

BRUSSELS-HOOFDSTEDELIJK GEWEST

#	Ref. project	Naam gebouw	Adres		
1	B001	Bon Pasteur - Norga	Rue du Bon Pasteur 24-28 + Rue Gustave Norga	1140	Evere
2	B002	Sermon	Avenue Jacques Sermon 64	1083	Ganshoren
3	B003	Palais 195	Rue des Palais 195-197	1030	Schaarbeek
4	B004	Verboekhoven	Place Verboekhoven 8	1030	Schaarbeek
5	B005	Harmonie 20	Rue de l'Harmonie 20	1000	Brussel
6	B006	Niveau 24	Rue du Niveau 24	1080	Sint-Jans-Molenbeek
7	B007	Niveau 26	Rue du Niveau 26	1080	Sint-Jans-Molenbeek
8	B008	Perle 10	Rue de la Perle 10	1080	Sint-Jans-Molenbeek
9	B009	Gand 4	Chaussée de Gand 4	1080	Sint-Jans-Molenbeek
10	B010	Colonne 7-9	Rue de la Colonne 7-9	1080	Sint-Jans-Molenbeek
11	B011	Gabrielle Petit 26-28	Rue Gabrielle Petit 26-28	1080	Sint-Jans-Molenbeek
12	B012	Gabrielle Petit 30	Rue Gabrielle Petit 30	1080	Sint-Jans-Molenbeek
13	B013	Carton de Wiart 95	Avenue Carton de Wiart 95	1090	Jette
14	B014	Vekemans	Rue François Vekemans 106	1120	Neder-over-Heembeek
15	B015	Brigade Piron	Avenue Brigade Piron 131	1080	Sint-Jans-Molenbeek
16	B016	Pavillon 7-9	Rue du Pavillon 7-9	1030	Schaarbeek
17	B017	Beughem	Rue de Beughem 25A-27	1030	Schaarbeek
18	B018	Domaine des Etangs	Route de Lennik 283-309	1070	Anderlecht
19	B019	Palais 64	Rue des Palais 64	1030	Schaarbeek
20	B020	Ekla	Vandenpeereboom 162-166 + ...	1080	Sint-Jans-Molenbeek
21	B021	Antares	Avenue des Pléiades 71	1200	Sint-Lambrechts-Woluwe
22	B022	Middelweg	Middelweg 136-152	1130	Haren
23	B026	Volral	Rue Fernande Volral 37	1090	Jette
24	B027	Ecole Active	Rue de Stalle 70-82	1180	Ukkel
25	B029	Dieleghem	Chaussée de Dieleghem 95	1090	Jette
26	B030	Anderlecht 168-172	Rue d'Anderlecht 168-172	1000	Brussel
27	B031	Ten Prins	Boulevard Prince de Liège 38	1070	Brussel
28	B032	Lambermont 382	Boulevard Lambermont 382	1030	Schaarbeek
29	B033	Lambermont 322	Boulevard Lambermont 322	1030	Schaarbeek
30	B035	Lima	Avenue de Lima 16-20	1020	Laken
31	B036	Exclusiv	Rue Jean-Baptiste Desmeth 50-56 Rue Alfonse Vanden Bossche 43	1140	Evere

Huur- oppervlakte [m²]	Jaar	Belangrijkste bestemming	Bezettings- graad [%] 1	Belangrijkste huurder
2.476	2013	BH	100%	SVK Hector Denis
458	2015	BH	100%	SVK Baita
738	2002	BH	100%	Gemeente Schaarbeek
809	2002	BH	100%	Gemeente Schaarbeek
160	2000	BH	100%	SVK van Jette
158	2002	BH	100%	SVK M.A.I.S.
158	2002	BH	100%	SVK M.A.I.S.
210	2002	BH	100%	SVK Logement pour Tous
381	2000	BH	100%	SVK M.A.I.S.
426	2000	BH	100%	SVK M.A.I.S.
496	1995	BH	100%	SVK M.A.I.S.
305	1995	BH	100%	SVK M.A.I.S.
1.453	1996	BH	100%	SVK van Jette
1.002	2020	BH	100%	SVK Logement pour Tous
1.107	2009	BH	100%	SVK Le Relais
3.445	2021	BH	100%	SVK van Schaerbeek
564	2002	BH	100%	AIS Student
10.476	2020	BH	100%	SVK Baita + M.A.I.S. + LPT
606	2011	BH	100%	SVK Student
5.505	2019	BH	100%	SVK M.A.I.S.
6.050	2021	BH	100%	SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe
8.482	2022	BH	100%	SVK Hector Denis + Baita
1.368	2012	SI	100%	Rode Kruis België
4.494	2014	SI	100%	Ecole Active
343	1995	SI	100%	Rode Kruis België
901	2022	BH	100%	SVK Student
3.342	2010	SI	100%	Samusocial
477	2006	SI	100%	Passaje
1.646	2023	SI	100%	Fedasil
6.298	2004	SI	100%	Samusocial
3.463	1994	SI	100%	Samusocial

VLAAMS GEWEST

#	Ref. project	Naam gebouw	Adres		
32	V001	Den Indruk	Andreas Wydtsstraat 20	8000	Brugge
33	V002	Vijfstraten	Vijfstraten 68	9100	Sint-Niklaas
34	V003	Tolhuis	Tolhuislaan 128-140	9000	Gent
35	V004	Linde Herzele	Lindestraat 41-51	9550	Herzele
36	V005	Broedershof	Broedershof 11	9900	Eeklo
37	V006	Corstienslei	Jacques Corstienslei 1	2530	Boechout
38	V007	Rute	Gentbruggeaard 13	9050	Gentbrugge
39	V008	Villa Vip Bredene	Fritz Vinckelaan 38	8450	Bredene
40	V009	Villa Vip Herzele	Lindestraat 37-39	9550	Herzele
41	V010	Villa Vip Wondelgem	Helmkruidstraat 81	9032	Wondelgem
42	V011	Delling	Dellingstraat 5-7	2800	Mechelen
43	V012	Augustijnen	Augustijnenstraat 97	2800	Mechelen
44	V013	Oude Brusselsestraat	Oude Brusselsestraat 48	2800	Mechelen
45	V014	Mechelsveld 52	Mechelsveldstraat 52	2800	Mechelen
46	V015	Europalaan	Europalaan 16	2800	Mechelen
47	V016	Geerdegem-Schonenb.	Geerdegem Schonenberg 144	2800	Mechelen
48	V017	Brusselsesteenweg 546	Brusselsesteenweg 546-548-550	2800	Mechelen
49	V018	Zwartklooster	Zwartkloosterstraat 26-26C	2800	Mechelen
50	V019	Brusselsesteenweg 428	Brusselsesteenweg 428-430	2800	Mechelen
51	V020	Linde Mechelen	Lindestraat 86	2800	Mechelen
52	V021	Thomashuis Meldert	Putstraat 23	9310	Meldert
53	V023	Thomashuis Keerbergen	Mechelsebaan 58	3140	Keerbergen
54	V024	Dendermondse Steenweg	Dendermondsesteenweg 201	9100	Sint-Niklaas
55	V026	Thomashuis Westmalle	Antwerpsesteenweg 413	2390	Westmalle
56	V027	Borgerstein	Drieaderstraat 5-7	2860	Sint-Katelijne-Waver
57	V028	Nationale	Nationalestraat 38-38A	9190	Stekene
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

Huur- oppervlakte [m²]	Jaar	Belangrijkste bestemming	Bezettings- graad [%] 1	Belangrijkste huurder
563	2017	BH	100%	Binnenstad VZW
590	2017	BH	100%	WM WoonST
627	1975	BH	100%	Huuringent
1.623	2022	BH	100%	WM Vlaamse Ardennen
1.195	2021	BH	100%	WM Meetjesland
1.582	2020	H	100%	WM Thuisrand + Pegode
1.896	2021	BH	100%	Huuringent
765	2018	H	100%	OKE Zorg
793	2017	H	100%	OKE Zorg
655	2018	H	100%	OKE Zorg
1.141	2002	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
294	1996	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
788	1999	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
814	1997	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
968	1997	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
363	2003	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
1.769	2002	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
2.021	2004	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
591	1994	BH	100%	WM Rivierenland
1.878	2005	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
650	2021	H	100%	Thomashuizen België
901	2023	H	100%	Thomashuizen België
683	2021	BH	100%	WM WoonST
700	2023	H	100%	Thomashuizen België
1.492	2022	BH	100%	WM Woonstroom
984	2022	BH	100%	WM Woonpunt Waas
711	1997	BH	100%	WM Woonsprong + OCMW oudenburg
581	2018	H	100%	Senes VZW
794	2019	H	100%	OKE Zorg
817	2019	H	100%	OKE Zorg
730	2012	BH	100%	WM Woonsprong
639	1997	BH	100%	WM Rivierenland + particulieren
923	1996	BH	100%	Particulieren
599	2016	BH	100%	WM WoonST
2.647	2019	BH	100%	WM Thuiswest
804	2012	BH	82%	OCMW Mortsel + particulieren

WAALS GEWEST

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

PROJECTEN IN ONTWIKKELING

#	Ref. project	Naam gebouw	Adres	
1	B028	Pavillon 1-3	Rue du Pavillon 1-3	1030 Schaarbeek
2	B034	Vander Bruggen	Avenue Vander Bruggen 63	1070 Anderlecht
3	V029	Melkerij	Melkerijstraat 39F	9185 Wachtebeke
4	W017	Bonnemaison 10	Rue Bonnemaison 10	7500 Tournai
5	W022	IMC Chwapi	Chaussée de Saint-Amand 80	7500 Tournai

Huur- oppervlakte [m²]	Jaar	Belangrijkste bestemming	Bezettings- graad [%] 1	Belangrijkste huurder
442	2017	BH	100%	SVK van Waals-Brabant
2.049	2020	BH	100%	SVK Logeo
5.400	2021	BH	100%	SVK Mons Logement
3.046	2023	BH	94%	SVK Mouscron-Logement
2.925	2021	H	100%	Le Jardin du Sart-Tilmant
13.239	Diversen	BH	100%	Particulieren
2.384	2014	BH	100%	SVK ABEM
7.296	1977	SI	100%	Rode Kruis België
420	2018	BH	100%	SVK Mouscron-Logement
927	1998	BH	100%	SVK Mouscron-Logement
4.806	2022	SI	100%	Rode Kruis België
2.200	1988	SI	100%	Fedasil
1.183	2024	BH	100%	Particulieren
1.909	2023	BH	100%	SVK Un Toit Pour Tous
Pro memorie (vermogensmutatiemethode)				

Huuroppervlakte [m²]	Belangrijkste bestemming	Bezettings- graad [%] 1	Belangrijkste huurder
2.954	BH		SVK van Schaarbeek
3.507	BH		SVK SoHab
1.901	BH		WM Woonpijler
6.652	BH		Particulieren
16.650	SI		Te bevestigen

Brandverzekering

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

vastgesteld op basis van de heropbouwwaarde. Op 31 december 2024 bedroeg de heropbouwwaarde van de gebouwen 309 M€, wat overeenkomt met 86% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op diezelfde datum.

SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE

Geografische spreiding

Op 31 december 2024 liggen alle gebouwen beschikbaar voor verhuur in België. Het grootste deel daarvan ligt in Brussel. De portefeuille is als volgt verdeeld over de drie Gewesten:

Gewest	Op basis van de reële waarde op 31/12/2024		Op basis van de huren op 31/12/2024	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
Brussel	179	49,8 %	8,2	50,3 %
Vlaanderen	100	27,9 %	3,9	23,9 %
Wallonië	80	22,3 %	4,2	25,8 %
Totaal	360	100,0 %	16,3	100,0 %

Spreiding per segment

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

Segment	Op basis van de reële waarde op 31/12/2024		Op basis van de huren op 31/12/2024	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
Betaalbare huurwoningen	274	76,0 %	11,0	67,6 %
Huisvesting en dagcentra voor mensen met een beperking	27	7,5 %	1,3	7,9 %
Sociale infrastructuur	59	16,4 %	4,0	24,5 %
Totaal	360	100,0 %	16,3	100,0 %

Spreiding per type huurder

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

Type huurder	Op basis van de reële waarde op 31/12/2024		Op basis van de huren op 31/12/2024	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
SVK en WM	213	59,3 %	8,3	50,9 %
Andere	147	40,7 %	8,0	49,1 %
Totaal	360	100,0 %	16,3	100,0 %

Verdeling per type huurcontract

Type huurcontract	Op basis van de reële waarde op 31/12/2024		Op basis van de huren op 31/12/2024	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
Beheersmandaat	130,8	36,4 %	5,4	33,2 %
Huurcontract hoofdverblijfplaats	118,6	33,0 %	4,6	28,3 %
Huurovereenkomst naar gemeen recht	95,3	26,5 %	5,7	35,0 %
Handelshuur- overeenkomst	6,4	1,8 %	0,3	2,2 %
Erfpacht- overeenkomst	4,5	1,3 %	0,2	1,2 %
Leegstand	3,3	0,9 %	0	0,0 %
Gratis terbeschik- kingstelling (*)	0,5	0,1 %	0	0,0 %
Gratis terbeschik- kingstelling (**)	0,1	0,0 %	0	0,0 %
Totaal	359,7	100,0 %	16,3	100,0 %

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

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

Spreiding in functie van de resterende looptijd van de huurovereenkomsten

Resterende looptijd van de huurovereenkomsten (berekend op 31/12/2024)	Op basis van de reële waarde op 1/12/2024		Op basis van de huren op 31/12/2024	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
< 5 jaar	93,5	26,0 %	4,7	29,0 %
5 - 10 jaar	39,4	11,0 %	2,0	12,3 %
10 - 20 jaar	140,6	39,1 %	6,2	38,1 %
20 - 30 jaar	84,4	23,5 %	3,3	20,1 %
> 30 jaar	1,8	0,5 %	0,1	0,5 %
Totaal	359,7	100,0 %	16,3	100,0 %

Top 5 van de gebouwen

De vijf belangrijkste gebouwen in exploitatie zijn de volgende:

Gebouw	Op basis van de reële waarde op 31/12/2024	
	[M€]	[%]
Domaine des Étangs	28,6	8,0 %
Middelweg	24,8	6,9 %
Ekla	22,3	6,2 %
Antares	21,0	5,8 %
Lima	11,4	3,2 %
Totaal Top 5 gebouwen	108	30,1 %



“Domaine des Étangs”

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

- 106 wooneenheden verdeeld over 10 blokken
- 6 handelsruimten en 1 kantoor op het gelijkvloers
- 82 ondergrondse garageboxen

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



“Middelweg”

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

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

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



“Ekla”

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

- 91 wooneenheden verdeeld over 3 gebouwen:
 - Ninoofsesteenweg: 50 wooneenheden voor studenten die geselecteerd en ondersteund worden door het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek
 - Edmond Bonehillstraat: 21 wooneenheden voor gezinnen in een gebouw met 3 verdiepingen
 - Alphonse Vandenpeereboomstraat: 20 wooneenheden voor gezinnen op de 3de, 4de en 5de verdieping van een toren van 18 verdiepingen (de wooneenheden op de andere verdiepingen werden afzonderlijk verkocht door de ontwikkelaar);
- een winkelruimte op het gelijkvloers (787 m², die verhuurd is aan een grote supermarkt voor 27 jaar);
- 30 ondergrondse parkeerplaatsen.

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

Top 5 van de huurders

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

Huurders	Op basis van de reële waarde op 31/12/2024	
	[M€]	[%]
SVK M.A.I.S.	30,1	8,4 %
Samusocial	28,8	8,0 %
WM Rivierenland	23,7	6,6 %
Rode Kruis België	22,0	6,1 %
SVK Baita	21,6	6,0 %
Totaal Top 5 huurders	126,2	35,1 %

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

	[M€]	[%]
< 5 jaar	180,3	50,1 %
5 - 10 jaar	55,8	15,5 %
10 - 20 jaar	45,1	12,5 %
> 20 jaar	78,6	21,8 %
Totaal	359,7	100,0 %

PROJECTONTWIKKELINGEN

Deze categorie omvat alle projecten waarvoor Inclusio en haar perimetervenootschappen vaste verbintenissen hebben en die in aanbouw zijn of waarvoor de vergunning nog niet afgeleverd is. Deze gebouwen zullen inkomsten opbrengen vanaf de voorlopige oplevering van de werken die, in functie van hun respectievelijke vooruitgang, tussen 2025 en 2027 zou moeten plaatsvinden.

Dit omvat 7 gebouwen, verdeeld over 5 sites, met een totaal van 30.064 m², 157 betaalbare huurwoningen en 1 unit voor sociale infrastructuur.

Voor deze categorie wordt de totale investeringskost geraamd op 44,3 M€.

Op 31 december 2024 bedraagt de reële waarde van deze projecten 15,4 M€.

Eenmaal in exploitatie zullen de projecten in deze categorie naar schatting 2,66 M€ bruto huurinkomsten per jaar opleveren.

De projecten in ontwikkeling worden opgesomd in onderstaande tabel:

#	Naam van het project	Gewest	Gemeente	Segment	Aantal eenheden [aantal]	Belangrijkste huurder	Geraamde huurtermijn [jaar] ¹	Totale geschatte investeringskost [M€]	Reeds betaald per 31/12/2024 [M€]
1	Vander Bruggen	Brussel	Anderlecht	Huurwoning	23+1	SVK SoHab	30	7,8	3,1
2	Melkerij	Vlaanderen	Wachtebeke	Huurwoning	28	WM Woonpijler	18	5,9	4,9
3	Bonnemaïson 10	Wallonië	Tournai	Huurwoning	73+1	Particulieren	9	16,4	4,0
4	Pavillon 1-3	Brussel	Schaerbeek	Huurwoning	33	SVK van Schaerbeek	27	8,0	2,1
5	IMC	Wallonië	Tournai	Sociale infrastructuur	1	te bevestigen		6,3	0,0
Totaal					157 + 3		Totaal	44,3	14,1

(1) Geraamde huurtermijn op 31 december 2024, op basis van de huurovereenkomsten die zijn ondertekend of in onderhandeling zijn.

#	Naam van het project	Jaar van opbouw of renovatie	Omgevingsvergunning	Begin exploitatie (geschatte datum)
1	Vander Bruggen	2024-2026	Afgeleverd	01/07/2026
2	Melkerij	2023-2025	Afgeleverd	01/07/2025
3	Bonnemaïson 10	2024-2026	Afgeleverd	01/12/2026
4	Pavillon 1-3	2026-2027	Aangevraagd	01/12/2027
5	IMC	2027	In voorbereiding	01/01/2028

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

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

De aanvangsdatum van de exploitatie komt overeen met:

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

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

DETAIL VAN DE GEBOUWEN IN DE PORTEFEUILLE

VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR



B001 Bon Pasteur-Norga

Goede Herderstraat 24-28
en Gustaaf Norgastraat 29
1140 Evere

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

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

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



B002 Sermon

Jacques Sermonlaan 64
1083 Ganshoren

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

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

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



B003 Palais 195

Paleizenstraat 195
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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

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

Het gebouw is tot 2030 in erfpacht gegeven aan de gemeente Schaarbeek.



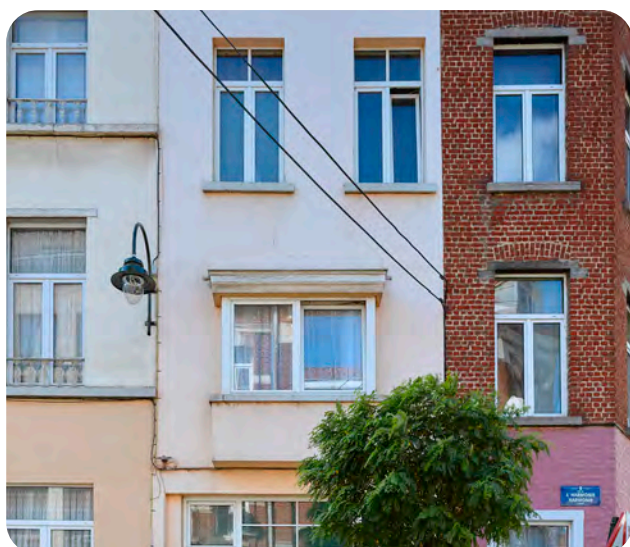
B004 Verboekhoven

Eugène Verboekhovenplein 8
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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

Het gebouw is tot 2030 in erfpacht gegeven aan de gemeente Schaarbeek.



B005 Harmonie

Harmoniestraat 20
1000 Brussel

BETAALBARE HUURWONINGEN
EENGEZINSWONING

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



B006 Niveau 24

Waterpasstraat 24
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
EENGEZINSWONING

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



B007 Niveau 26

Waterpasstraat 26
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
EENGEZINSWONING

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



B008 Perle

Parelstraat 10
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
EENGEZINSWONING

Eengezinswoning met 2 verdiepingen, gelegen op wandelafstand van het gemeentehuis van Sint-Jans-Molenbeek, tot 2025 in beheer gegeven aan SVK Ieder zijn Woning.



B009 Gand 4

Gentsesteenweg 4
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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

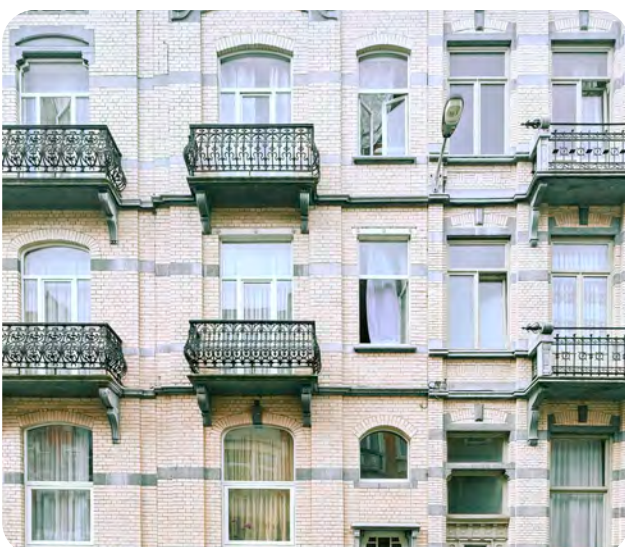


B010 Colonne

Kolomstraat 7-9
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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



B011 Gabrielle Petit 26-28

Gabrielle Petitstraat 26-28
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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



B012 Gabrielle Petit 30

Gabrielle Petitstraat 30
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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



B013 Carton de Wiart

Carton de Wiartlaan 95
1090 Jette

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Geheel van 15 wooneenheden in een mede-eigendom met in totaal 29 wooneenheden dat in 1996 opgetrokken is.

De wooneenheden van Inclusio worden tot 2043 in beheer gegeven aan het SVK van Jette.



B014 Vekemans

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

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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

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

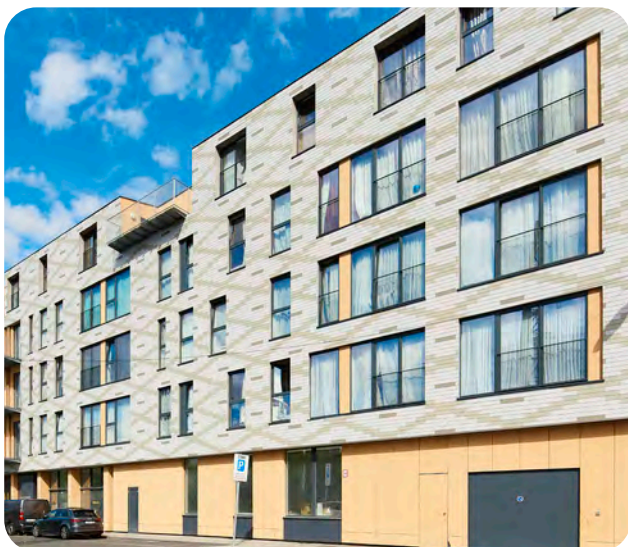


B015 Brigade Piron

Brigade Pironlaan 131
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Opbrengsteigendom op de hoek van de Brigade Pironlaan en de Rudderstraat. Het pand is gebouwd in 1938 en bestaat uit 20 wooneenheden. Het onderging in 2024 een renovatie teneinde de energieprestaties te verbeteren. Het is verhuurd aan SVK Le Relais tot 2027.

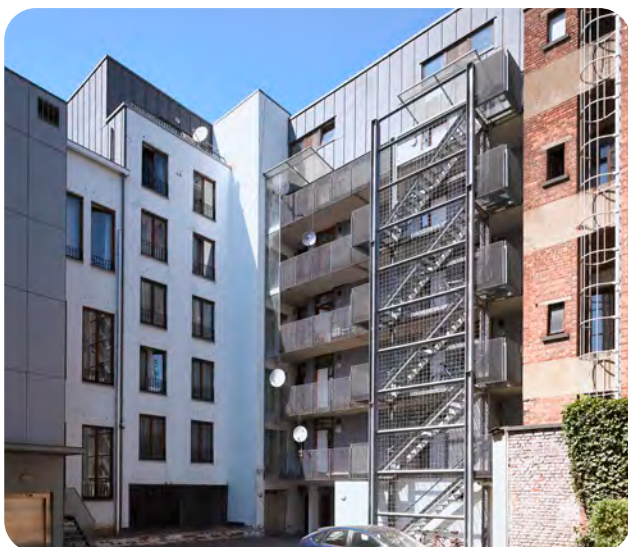


B016 Pavillon 7-9

Paviljoenstraat 7-9
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN EN SOCIALE
INFRASTRUCTUUR
OPBRENGSTGEBOUW

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



B017 Beughem

De Beughemstraat 25A-27
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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



B018 Domaine des Étangs

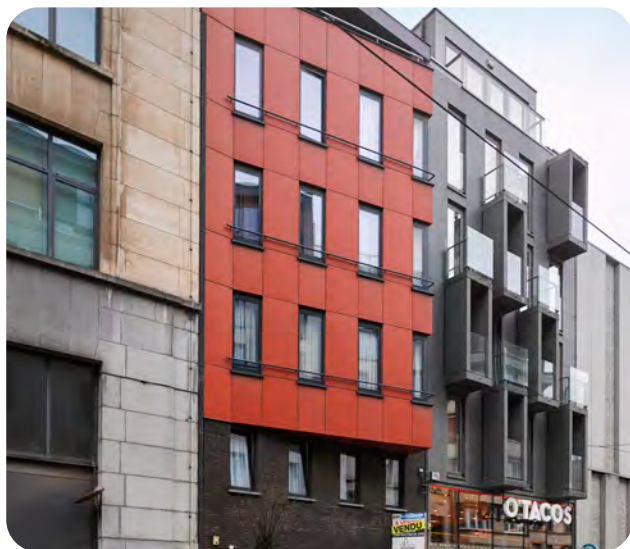
Lenniksebaan 283-311 en Vijvershoek 8-12

1070 Anderlecht

BETAALBARE HUURWONINGEN

OPBRENGSTGEBOUW

Gebouwencomplex gebouwd in 2020 met een totaal van 163 wooneenheden. Het gedeelte in het bezit van Inclusio omvat 106 wooneenheden, 6 winkelruimtes, 1 kantoor en 82 ondergrondse garageboxen. De woningen worden tot in 2047 verhuurd aan drie sociale verhuurkantoren (Baita, Ieder zijn Woning en M.A.I.S.). De kantoorruimte is gratis ter beschikking gesteld van de SVK's om activiteiten met de huurders te organiseren (huiswerkschool, sociale samenhang, informatica).



B019 Palais 64

Paleizenstraat 64

1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN

OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw van 6 verdiepingen met 20 studio's voor studenten. Het ligt tussen het Liedtsplein en de Sint-Mariakerk en is tot 2033 in beheer gegeven aan het SVK voor Studenten.



B020 Ekla

Alphonse Vandenpeereboomstraat 162-166, Ninoof-

sesteenweg 193-195, Edmond Bonehillstraat 30-32

1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN

OPBRENGSTGEBOUW

In de mede-eigendom 'Ekla' is Inclusio eigenaar van 91 wooneenheden, een commercieel gelijkvloers (verhuurd aan de keten OKay tot in 2045) en 30 ondergrondse parkeerplaatsen. Het gebouw is gelegen aan het Weststation en is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer (treinstation, metrostation, tram- en buslijnen).

Het gebouw werd in 2019 opgeleverd. De woningen worden tot 2046 in beheer gegeven aan SVK M.A.I.S.



B021 Antares

Plejadenlaan 71
1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

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



B022 Middelweg

Middelweg 136-152
1130 Haren

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUWEN

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



B026 Volral

Fernande Volralstraat 37
1090 Jette

SOCIALE INFRASTRUCTUUR OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR VERZOEKERS OM INTERNATIONALE BESCHERMING

Een gebouw, vlak naast het Koning Boudewijnpark en het UVC Brugmann, met 29 kamers, administratieve ruimtes en gemeenschappelijke ruimtes (keuken, refter). Het gebouw dateert uit 1964 en werd in 2012 volledig gerenoveerd. Het wordt voor onbepaalde duur verhuurd aan het Belgische Rode Kruis, voor de opvang het verblijf van verzoeksters voor internationale bescherming en niet-begeleide minderjarigen.



B027 École Active

Stallestraat 70-82

1180 Ukkel

SOCIALE INFRASTRUCTUUR SCHOOL

Inclusio is eigenaar van het terrein, dat in erfpacht is gegeven aan Ecole Active.

De erfpacht eindigt in 2113.

Dit actief werd eind 2022 geherclassificeerd als financieel activa als gevolg van de verlenging van de erfpachtduur (van 50 naar 99 jaar).



B029 Dieleghem

Dieleghemse Steenweg 95

1090 Jette

SOCIALE INFRASTRUCTUUR VERBLIJFSCENTRUM VOOR VERZOEKERS OM INTERNATIONALE BESCHERMING

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



B030 Anderlecht 168-174

Anderlechtsesteenweg 168-174

1000 Brussel

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

Dit gebouw in het centrum van Brussel bevat 18 kamers en 18 studio's.

Het is tot 2036 verhuurd aan het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten.

Inclusio voerde in 2021-2022-2023 een renovatie-programma uit (dak, gevels, verwarming, buitenschrijnwerk, installatie zonnepanelen).

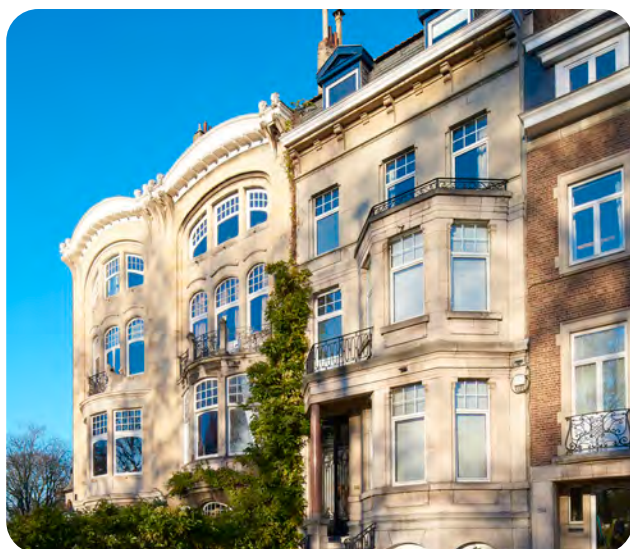


B031 Prince de Liège

Prins van Luiklaan 38
1070 Anderlecht

SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
DAKLOZEN

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



B032 Lambermont 382

Lambermontlaan 382
1030 Schaarbeek

SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
PLEEGKINDEREN

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

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



B033 Lambermont 322

Lambermontlaan 322
1030 Schaarbeek

SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR NIET-
BEGELEIDE MINDERJARIGE VREEMDELINGEN

Een voormalig hotel, gelegen tegenover Josaphat Park, bestaande uit een ondergrondse begane grond en 6 bovenverdiepingen.

Inclusio heeft dit voormalige hotel omgebouwd tot een opvangcentrum voor alleenstaande Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen. Het is verhuurd aan Fedasil tot 2029.



B035 Lima

Limalaan 16-20
1020 Laken

SOCIALE INFRASTRUCTUUR OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR VERZOEKERS OM INTERNATIONALE BESCHERMING

Een voormalig klooster, omgebouwd tot een rusthuis in 1993 en volledig gerenoveerd in 2004, aangekocht door Inclusio in 2024. Het is verhuurd aan Samusocial tot 2036 en huisvest 350 verzoekers om internationale bescherming.



B036 Exclusiv

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

SOCIALE INFRASTRUCTUUR NOODOPVANGCENTRUM VOOR FAMILIES

Twee gebouwen geëxploiteerd als rusthuis tot 2024 en aangekocht door Inclusio in 2024. Dit centrum is tot 2036 verhuurd aan Samusocial en biedt onderdak aan eenoudergezinnen, voornamelijk vrouwen die slachtoffer zijn van huiselijk geweld, geweld binnen het gezin en geweld op basis van geslacht, samen met hun kinderen. In totaal zijn er 82 kamers met twee tot acht bedden die plaats bieden aan maximaal 280 mensen.



V001 Den indruk

Andreas Wydtsstraat 20
8000 Brugge

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

Pand gebouwd in 2017 in het hartje van Brugge, tussen de Gentpoortvest en de Oude Gentweg, in de nieuwe wijk 'Den Indruk'. Dit pand bestaat uit 13 studio's en is verhuurd aan de vzw Binnenstad tot in 2029.



V002 Vijfstraten

Vijfstraten 68
9100 Sint-Niklaas

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw dicht bij het centrum en gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer. Het dateert van 1962, werd volledig gerenoveerd in 2018 en telt 8 woningen.

Het is tot 2033 verhuurd aan de Woonmaatschappij WoonST.



V003 Tolhuis

Tolhuislaan 128-140
9000 Gent

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Een gebouw uit 1975 en gerenoveerd in 2014 en 2020, met een commerciële gelijkvloers en 7 woningen verdeeld over 4 verdiepingen.

De woningen zijn tot 2027 verhuurd aan de vzw Huuringt.



V004 Linde Herzele

Lindestraat 41-51
9550 Herzele

BETAALBARE HUURWONINGEN EN SOCIALE
INFRASTRUCTUUR (KANTOOR)

Drie panden gebouwd in 2019: twee panden met in totaal 18 woningen en een kantoorgebouw. De 3 panden zijn tot 2037 verhuurd aan de Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen.



V005 Broedershof

Broedershof 11
9900 Eeklo

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

Dit gebouw, opgeleverd in 2021, werd ingehuldigd door de Vlaamse minister van Wonen. Het ligt dicht bij het centrum van Eeklo en omvat 15 woningen tot 2039 verhuurd aan de Woonmaatschappij Meetjesland.



V006 Corstienslei

Jacques Corstienslei 1
2530 Boechout

BETAALBARE HUURWONINGEN EN SOCIALE INFRASTRUCTUUR (OPVANG VOOR MENSEN MET EEN BEPERKING)

Dit gebouw, op een boogschuit van het station van Boechout, werd in 2020 opgeleverd. Het omvat 18 studio's, een kantoorruimte en collectieve ruimtes (keuken, eetzaal). Het is tot 2045 verhuurd aan Woonmaatschappij Thuisrand en de vzw Pegode, voor de huisvesting van mensen met een zware beperking.



V007 Rute

Gentbruggeaard 13
9050 Gentbrugge

BETAALBARE HUURWONINGEN EN SOCIALE INFRASTRUCTUUR (KINDERDAGVERBLIJF) OPBRENGSTGEBOUW

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



V008 VillaVip Bredene

Fritz Vinckelaan 38

8450 Bredene

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

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



V009 VillaVip Herzele

Lindestraat 37-39

9550 Herzele

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

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



V010 VillaVip Wondelgem

Helmkruidstraat 81

9032 Wondelgem

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

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

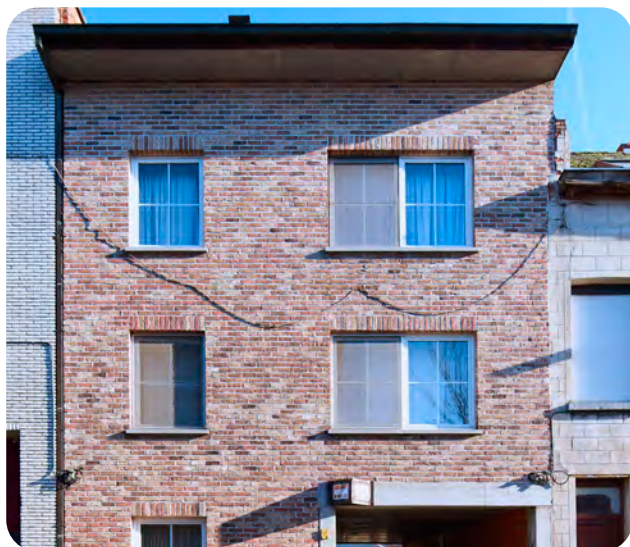


V011 Delling

Dellingstraat 5-7
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

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



V012 Augustijnen

Augustijnenstraat 97
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

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



V013 Oude Brussel

Oude Brusselsestraat 48
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

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



V014 Mechelsveld 52

Mechelsveldstraat 52

2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw met 12 woningen uit 1996.

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



V015 Europalaan

Europalaan 16

2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw met 16 woningen uit 1997.

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



V016 Geerdegem- Schonenberg

Geerdegem Schonenberg 144

2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Gebouw met 5 woningen uit 2003.

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



V017 Brusselsesteenweg

Brusselsesteenweg 546-548-550
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

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



V018 Zwartklooster

Zwartkloosterstraat 26
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

Vier aanpalende gebouwen uit 2004 met 25 wooneenheden. De wooneenheden worden overgedragen aan de Woonmaatschappij Rivierenland naarmate de huurders vrijwillig vertrekken. De Woonmaatschappij Rivierenland huurt ze vervolgens voor een periode van 18 jaar.



V019 Brusselsesteenweg 428

Brusselsesteenweg 428-430
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

2 rijhuizen uit 1994 met 11 wooneenheden. Ze liggen in het zuiden van het stadscentrum van Mechelen. De woningen zijn allemaal verhuurd aan de Woonmaatschappij Rivierenland voor een periode van 18 jaar.



V020 Lindestraat

Lindestraat 86
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

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



V021 Thomashuis Meldert

Putstraat 23
9310 Meldert (Aalst)

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

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



V023 Thomashuis Keerbergen

Mechelsebaan 58
3140 Keerbergen

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

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



V024 Dendermondse Steenweg

Dendermondse Steenweg 201
9100 Sint-Niklaas

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**

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



V026 Thomashuis Westmalle

Antwerpsesteenweg 413
2390 Westmalle

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

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

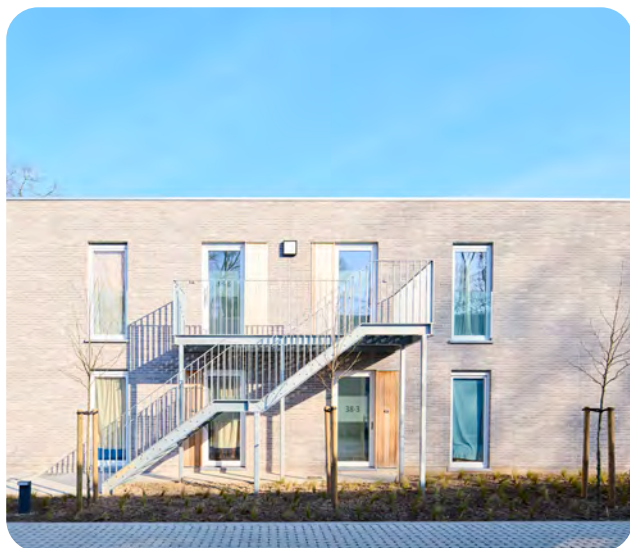


V027 Borgerstein

Drieradersstraat 5-7
2860 Sint-Katelijne-Waver

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUWEN**

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



V028 Nationale

Nationalestraat 38-38A
9190 Stekene

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUWEN

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



V030 Ettelgem

Ettelgemsestraat 89
8460 Oudenburg

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

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



V031 Schoolstraat

Schoolstraat 41
2110 Wijnegem

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

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



V032 VillaVip Brugge

Oude Oostendse Steenweg 109-111
8000 Brugge

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

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



V033 VillaVip Wevelgem

Parkstraat 32
8560 Wevelgem

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

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



V034 Dorpstraat

Dorpstraat 53
8460 Oudenburg

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW

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



V035 Mechelsveld 50

Mechelsveldstraat 50
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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

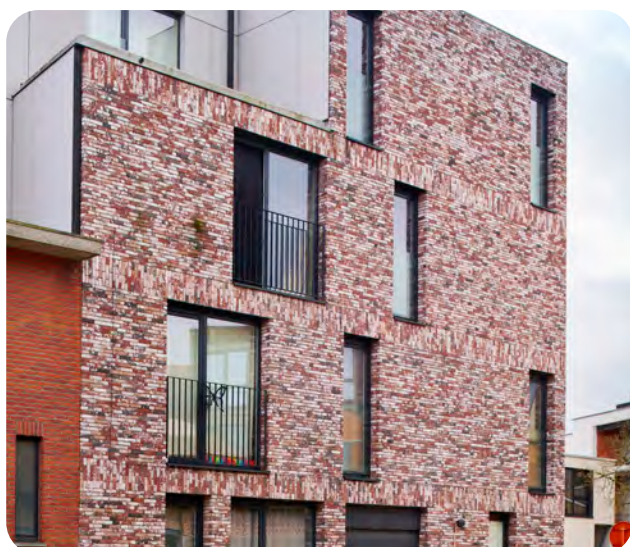


V036 Brouwers

Brouwersstraat 22-40
3930 Hamont-Achel

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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



V037 Zwijgershoek

Zwijgershoek 11
9100 Sint-Niklaas

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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



V038 Perelaar

Prinsessestraat 116-120
8870 Izegem

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

Drie aanpalende gebouwen opgeleverd in 2019 met in totaal 30 woningen, verhuurd aan de Woonmaatschappij Thuiswest tot in 2036. Het complex beschikt over parkeerplaatsen voor auto's en ruime fietsruimtes en is uitgerust met fotovoltaïsche panelen.



V039 Populier

Guizo Gezellelaan 31
2640 Mortsel

BETAALBARE HUURWONINGEN + SOCIALE
INFRASTRUCTUUR
OPBRENGSTGEBOUW

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



W001 Monument

Rue du Monument 43
1340 Ottignies

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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



W002 Stembert

Rue de Stembert 262-264
4800 Verviers

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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



W003 Auflette

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

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUWEN

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



W005 Dragon

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

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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



W006 Fraipont

Rue Franklin Roosevelt 293
4870 Trooz

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING

Dit in 2021 opgeleverde gebouw werd speciaal gebouwd voor de opvang van 40 personen met een beperking. Het omvat 46 ruime kamers en gemeenschappelijke ruimten (keuken, eetkamer, woonkamer, activiteitenruimten).

Het wordt tot 2047 verhuurd aan de vzw Le Jardin du Sart-Tilman.



W012 Société d'Habitations de Tournai

Verschillende adressen
7500 Tournai

BETAALBARE HUURWONINGEN

EENGEZINSWONINGEN EN OPBRENGSTGEBOUWEN

105 eengezinswoningen en 18 appartementen in de stad Doornik. Deze wooneenheden bevinden zich in de Avenue des Bouleaux 1 tot 19, Rue Bonnemaïson 42 tot 114, Chaussée d'Audenaerde 22 tot 70, Rue Chêrefosse 28, Chaussée de Willemeau 229 tot 247, Rue Fondation Follereau 2 tot 8, Rue Moulin de Marvis 12 tot 30, Rue Saint-Piatstraat 60, Rue du Tir à la Cible 33 tot 81 en Avenue du Val d'Orcq 6 tot 25. Deze woningen worden rechtstreeks verhuurd aan particulieren tegen huurprijzen die onder de marktprijs liggen.

W013 Péronnes

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

BETAALBARE HUURWONINGEN

OPBRENGSTGEBOUWEN

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





W014 Nonceveux

Rue de Sedoz 6
4920 Aywaille

SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
VERZOEKERS OM INTERNATIONALE
BESCHERMING

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



W015 Sainte-Thérèse

Rue Sainte-Thérèse 39
7700 Mouscron

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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



W016 Sapin Vert

Rue du Sapin Vert 40
Rue du Dragon 100
7700 Mouscron

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW

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



W018 Lalieux

Rue Louis Lalieux 20 et Rue Couture Mathy 7
1470 Genappe

SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
VERZOEKERS OM INTERNATIONALE
BESCHERMING

Het opvangcentrum voor verzoekers om internationale bescherming in Genappe wordt tot 2027 verhuurd aan het Belgische Rode Kruis. Het biedt plaats aan 244 aanvragers van internationale bescherming.



W019 Vigneron (Ransart)

Rue du Vigneron 57-59
6043 Ransart

SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM OM
VERZOEKERS OM INTERNATIONALE
BESCHERMING

Het opvangcentrum voor verzoekers om internationale bescherming in Ransart wordt tot 2029 verhuurd aan Fedasil. Het wordt uitgebaat door Caritas International en biedt plaats aan 151 aanvragers van internationale bescherming.



W020 Marvis

Rue de Marvis 57-71
7500 Tournai

BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUWEN

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

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

PROJECTONTWIKKELINGEN



B034 Vander Bruggen

Raymond Vander Bruggenlaan 63
1070 Anderlecht

BETAALBARE HUURWONINGEN NIEUWBOUW- OPBRENGSTEIGENDOM

Eind 2022 verwierf Inclusio een voormalig industrieterrein (firma Buisset) in de buurt van het metrostation Aumale in Anderlecht.

De bouwvergunning voor de bouw van collectieve voorzieningen, 3 handelsruimtes en 23 woningen werd verleend in december 2023. De werken werden opgestart in juni 2024 en zouden afgerond moeten zijn aan het einde van het tweede kwartaal van 2026. De appartementen zullen verhuurd worden aan SVK SoHab en de collectieve voorzieningen op het gelijkvloers aan een lokale VZW.



V029 Melkerij

Melkerijstraat 39F
9185 Wachtebeke

BETAALBARE HUURWONINGEN NIEUW TE BOUWEN OPBRENGSTEIGENDOM

Inclusio won de aanbesteding van de gemeente Wachtebeke, die een terrein verkocht op voorwaarde dat er betaalbare huurwoningen op zouden worden gebouwd die verhuurd worden aan het SVK. Het project omvat 28 woningen.

De stedenbouwkundige vergunning werd verleend in juli 2022, de overeenkomsten met de SVK's Meetjesland en Laarne Wetteren Wichelen (inmiddels vervangen door de Woonmaatschappij Woonpijler) werden ondertekend in maart 2023, de werken gingen van start in juni 2023 en de eerste huurders zouden hun intrek moeten nemen in juni 2025.



W017 Bonnemaïson 10

Rue Bonnemaïson 10
7500 Tournai

BETAALBARE HUURWONINGEN TE RENOVEREN GEBOUWEN EN NIEUWBOUW

Twee bestaande gebouwen met 46 woningen, verkocht door het OCMW van Doornik eind 2022. Het project bestaat uit de renovatie van deze gebouwen (door wijziging van de programmatie) en de bouw van een nieuw gebouw ernaast.

De bouwvergunning is verleend in februari 2024, voor in totaal 73 wooneenheden. De werkzaamheden begonnen in september 2024 en moeten eind 2026 klaar zijn.

De woningen zullen rechtstreeks verhuurd worden aan particulieren tegen huurprijzen onder de marktprijs. 15 appartementen zijn gereserveerd voor huurders die zullen worden aangewezen door het OCMW van Doornik. Eén lokaal zal verhuurd worden aan ONE (Office de la Naissance et de l'Enfance).



B028 Pavillon 1-3

Paviljoenstraat 1-3
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTEIGENDOM

Een voormalig kantoorgebouw gelegen op een boogscheut van het Noordstation. De bouwaanvraag werd ingediend in juli 2024 en voorziet in de verbouwing tot 33 woningen, die gedurende 27 jaar in beheer zullen worden gegeven aan SVK Schaarbeek.



W022 IMC

Chaussée de Saint-Amand 80
7500 Tournai

SOCIALE INFRASTRUCTUUR

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

VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE VASTGOEDEXPERTEN



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

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

23 januari 2025

Geachte heer,

Betreft: waardering van de vastgoedportefeuille van de NV INCLUSIO

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen hebben wij de eer u onze mening te bezorgen over de 'Fair Value' van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) INCLUSIO op datum van 31 december 2024.

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

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

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

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

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

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

Voor verhuureenheden met een Investeringswaarde van meer dan € 2,5 miljoen (exclusief kosten) kan de reële waarde (Fair Value), zoals gedefinieerd door de referentiestandaard IFRS 13, verkregen worden door aftrek van een bedrag aan rechten gelijk aan 2,5% van de investeringswaarde. Dit percentage van 2,5% zal periodiek worden herzien en aangepast

voor zover het verschil dat op de institutionele markt wordt vastgesteld meer dan +/- 0,5% bedraagt.

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

Op basis van de opmerkingen in de vorige paragrafen bevestigen wij dat de 'Fair Value' in de zin van de IAS/ IFRS-referentiestandaarden van het vastgoedpatrimonium van INCLUSIO op 31 december 2024 € 375,1 miljoen bedraagt.

Deze waarde kan als volgt worden opgesplitst:

- Fair Value van het gedeelte in exploitatie: € 359,7 miljoen
- Fair Value van het gedeelte in ontwikkeling: € 15,4 miljoen

Wij blijven tot uw beschikking. Met de meeste hoogachting.

Fabian DAUBECHIES* MRICS

*srl/bva



Financieel verslag

Huurder • Domaine des Étangs (Anderlecht)

OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OP 31 DECEMBER 2024

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
I	Vaste Activa	387.393.296	341.918.575
I B.	Immateriële vaste activa	0	10.293
I C.	Vastgoedbeleggingen	375.098.854	328.469.909
I D.	Andere materiële vaste activa	279.521	334.614
I E.	Financiële vaste activa	2.666.450	3.858.727
I F.	Vorderingen financiële leasing	8.295.610	8.295.610
I I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	1.052.861	949.422
II	Vlottende activa	785.666	1.344.917
II D.	Handelsvorderingen	56.818	66.565
II E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	204.165	278.143
II F.	Kas en kasequivalenten	259.725	658.046
II G.	Overlopende rekeningen	264.957	342.164
	ACTIVA	388.178.963	343.263.492
	EIGEN VERMOGEN	227.110.555	213.154.232
A.	Kapitaal	142.916.788	142.916.788
B.	Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C.	Reserves	55.981.075	29.310.248
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	19.462.542	32.177.046
	PASSIVA	161.068.408	130.109.260
I	Langlopende verplichtingen	144.174.270	125.560.732
I B.	Langlopende financiële schulden	142.550.000	124.800.000
I C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	1.624.270	760.732
II	Kortlopende verplichtingen	16.894.138	4.548.528
II B.	Kortlopende financiële schulden	12.854.315	746.307
II D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.906.491	3.655.121
II F.	Overlopende rekeningen	133.333	147.100
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	388.178.963	343.263.492

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen steeg van 328 M€ eind 2023 tot 375 M€ eind 2024, een stijging van 14%. Het omvat 359,7 M€ aan gebouwen in exploitatie en 15,4 M€ aan projecten in ontwikkeling. Deze stijging is toe te schrijven aan de

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

Financiële vaste activa

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

Vorderingen financiële leasing

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

Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Op 31 december 2024 heeft Inclusio slechts één deelneming verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Dit is het bedrijf *Inclusio Ostbelgien*, dat vastgoed exploiteert in de Oostkantons (Duitstalige gemeenten in België). Inclusio bezit 51% van deze vennootschap sinds juni 2023. De rest van de aandelen is in handen van de familieholding *Nomainvest* en de participatiemaatschappij van de Duitstalige Gemeenschap *Proma*.

De totale geconsolideerde activa bedragen 388 M€ (een stijging van +13% ten opzichte van eind 2023).

Eigen vermogen

Op 31 december 2024 bedroeg het eigen vermogen 227 M€, een stijging van 6,5% ten opzichte van eind 2023. Deze stijging is het gevolg van de opname van de nettowinst voor het boekjaar van 19,5 M€ na de toewijzing van het resultaat van 2023 en de betaling van coupon n°3 in mei 2024.

Het totaal aantal uitgegeven aandelen is identiek aan dat van het vorige boekjaar, namelijk 7.428.347. Een Liquidity Provider overeenkomst is afgesloten met Kepler Cheuvreux. De aandeleninkoop georganiseerd onder deze overeenkomst wordt geboekt als een vermindering van het eigen vermogen van de vennootschappen vertegenwoordigt op het einde van het boekjaar 2024 een totaal van 9.201 eigen aandelen. Bijgevolg bedraagt het totale aantal aandelen dat in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de netto-actiefwaarde 7.419.146.

De nettowaarde per aandeel bedraagt 30,6 €, tegenover 28,7 € eind 2023 (+6,5%).

Verplichtingen

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

De kortlopende verplichtingen bestaan uit kortlopende financiële schulden verbonden aan een krediet dat op vervaldag komt eind 2025 voor 12,5 M€, huurwaarborgen voor 148 k€ en diverse financiële schulden voor 206 k€.

De handelssschulden en andere kortlopende schulden vertegenwoordigen 3,9 M€ en bestaan uit exit-taxschulden ten belope van 1,5 M€, leveranciersschulden (voornamelijk op de vorderingsstaten van de werven) voor 1,3 M€, huurschulden (vooraf betaalde huur) voor 256 k€ en belastingen, bezoldigingen en sociale lasten ten belope van 914 k€.

De schuldenlast volgens het KB-GVV bedraagt 159,5 M€, wat bijgevolg een schuldgraad op statutair niveau vertegenwoordigt van 41,36% in vergelijking met 38,05% eind 2023.

Inclusio beschikt over een extra leencapaciteit van ongeveer 67 M€ voordat haar schuldgraad 50% bereikt.

Bankleningen

Inclusio heeft in totaal 177,5 M€ aan kredietlijnen getekend bij 5 banken. De resterende opnamecapaciteit aan het einde van het boekjaar was 22,5 M€. Rekening houdend met de kredietlijnen met vaste rente en de onderhandelde afdekkingsinstrumenten, bedragen de totale gemiddelde kosten van de schuld in 2024, exclusief reserveringscommissies op niet-opgenomen kredietlijnen, 2,95%.

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

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
I	Huurinkomsten	15.329.982	13.302.033
III	Met verhuur verbonden kosten	22.960	-1.254
	NETTO HUURRESULTAAT	15.352.942	13.300.779
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	990	375
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	237.913	503.272
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-780.287	-817.836
	VASTGOEDRESULTAAT	14.811.559	12.986.590
IX	Technische kosten	-339.447	-269.976
X	Commerciële kosten	-44.073	-24.448
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-3.941	2.999
XII	Beheerkosten vastgoed	-544.953	-489.481
	VASTGOEDKOSTEN	-932.414	-780.906
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.879.144	12.205.684
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.401.699	-2.332.524
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-47.790	-48.249
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.429.655	9.824.912
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2.500	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.980.850	28.157.878
XIX	Ander portefeuilleresultaat	-12.873	48.993
	OPERATIONEEL RESULTAAT	25.400.132	38.031.783
XX	Financiële inkomsten	165.852	159.528
XXI	Netto interestkosten	-3.949.190	-2.900.073
XXII	Andere financiële kosten	-50.374	-132.302
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.052.260	-2.844.767
	FINANCIEEL RESULTAAT	-5.885.971	-5.717.614
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	103.439	19.422
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	19.617.601	32.333.591
XXV	Vennootschapsbelasting	-166.327	-117.304
XXVI	Exit taks	11.268	-39.242
	BELASTINGEN	-155.059	-156.546
	NETTO RESULTAAT	19.462.542	32.177.046
Staat van het globaal resultaat			
I.	Netto resultaat	19.462.542	32.177.046
II.	Andere elementen van het globaal resultaat:	0	0
	GBAAL RESULTAAT (I + II)	19.462.542	32.177.046
	Gewoon en verwaterd resultaat per aandeel	2,62	4,33

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat is gestegen van 13,3 M€ in 2023 naar 15,4 M€ in 2024, een stijging van 15,4%.

Deze aanzienlijke stijging is het resultaat van verschillende ontwikkelingsprojecten die opgeleverd zijn, acquisities en de huurindexatie.

De «Like for like» evolutie van de huurinkomsten tussen boekjaar 2023 en 2024 is een stijging van +4,2% (+7,8% tussen boekjaar 2022 en 2023).

Vastgoedresultaat

Na de mogelijke herfacturatie van huurkosten, onroerende voorheffing en belastingen, bedraagt het vastgoedresultaat 14,8 M€, tegenover 13,0 M€ het jaar daarvoor (+14,1%).

Vastgoedkosten en operationeel vastgoedresultaat

De technische kosten bedragen 339 k€ (+25,7% vergeleken met 2023) en omvatten reparatie- en onderhoudskosten en verzekeringspremies te betalen door de eigenaar.

Commerciële kosten omvatten marketing- en juridische kosten met betrekking tot huurgeschillen. Deze bedragen 44 k€.

De vastgoedbeheerkosten, voor een totaal van 545 k€, omvatten vergoedingen betaald aan Brusselse Sociale Verhuurkantoren voor bepaalde beheersmandaten en aan externe dienstverleners (syndici van mede-eigendommen) voor een totaal van 99 k€. Ze omvatten ook interne kosten voor vastgoedbeheer (Property Management departement dat verantwoordelijk is voor de opvolging van de gebouwen in exploitatie) voor een totaal van 446 k€.

In totaal bedragen de vastgoedkosten 932 k€ (781 k€ in 2023).

Als gevolg hiervan bedraagt het operationeel vastgoedresultaat 13,9 M€ vergeleken met 12,2 M€ in 2023, een stijging van +13,7%.

Algemene kosten

Ondanks de toename van de omvang van de portefeuille in exploitatie, stegen de algemene kosten met slechts 3,0% (minder dan de geregistreerde inflatie op het boekjaar 2024) tot 2,4 M€.

Deze algemene kosten kunnen worden onderverdeeld in 4 afzonderlijke rubrieken:

- Personeels- en managementkosten van 1,3 M€ (1,2 M€ in 2023);
- Kosten voor kantoorhuur en IT van 216 k€ (295 k€ in 2023);
- Externe prestaties (vastgoeddeskundigen, commissaris, adviseurs, ...) van 242 k€ (230 k€ in 2023);
- Corporate kosten zoals de vergoeding van bestuurders, communicatiekosten, kosten in verband met de notering en het GVV-regime (inschrijvingstaks, FSMA, Euronext, Euroclear, Liquidity Provider, ...) van 648 k€ (601 k€ in 2023).

Andere operationele opbrengsten en kosten hebben betrekking op diverse terugvorderingen van gebouwen in exploitatie en het hierboven beschreven sociaal fonds Inclusio 2024 (50 k€).

Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille bedraagt 11,4 M€, een stijging van 16,3% ten opzichte van 2023.

Variaties in de reële waarde

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 14,0 M€, vergeleken met 28,2 M€ in 2023. Deze stijging in reële waarde is het gevolg van de stijging van de huurprijzen als gevolg van de indexatie en de prijstrends in de Belgische vastgoedmarkt.

Op basis van de gezondheidsindex werden de huren op 1 januari 2024 geïndexeerd met 1,71%. Dit tarief steeg naar 3,22% voor indexatie op 1 februari 2024, en bleef daarna redelijk stabiel voor de rest van het jaar. Het gemiddelde tarief voor 2024 is 3,29%. Inclusio heeft alle huren geïndexeerd in overeenstemming met de huurovereenkomsten en beheercontracten.

De vastgoeddeskundige bepaalt de reële waarde van vastgoedactiva afzonderlijk als deze activa stuk voor stuk kunnen worden verkocht (dit is

bijvoorbeeld het geval bij appartementsgebouwen waarvan de appartementen stuk voor stuk kunnen worden verkocht). In andere gevallen wordt de reële waarde bepaald voor het gebouw als één geheel (dit is bijvoorbeeld het geval voor de Verzoekers van internationale opvang).

Ander portefeuilleresultaat heeft betrekking tot uitgestelde belastingen op de geconsolideerde dochteronderneming *Rebirth Development*.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat in 2024 bedraagt -5,9 M€, vergeleken met -5,7 M€ in 2023.

Dit financiële resultaat is samengesteld uit een negatieve variatie van de reële waarde van financiële instrumenten van -2,1 M€, betaalde interesten op bankleningen en interesten-indekkingsinstrumenten van -3,9 M€, betaalde vergoedingen aan banken (voornamelijk in verband met nieuwe kredietlijnen) van -50 k€ en tot slot financiële inkomsten, voornamelijk met betrekking tot de leasing van de site van Ecole Active voor +166 k€.

De stijging van de betaalde interesten op bankkredieten is deels te wijten aan de toename van de bankschulden om de groei van haar vastgoedportefeuille te financieren en deels aan de stijging van de interesten. De gemiddelde kost van schulden, exclusief vergoedingen voor niet-gebruik op lijnen die zijn afgesloten om verdere groei te financieren, bedragen 2,95% voor het boekjaar 2024 (vergeleken met 2,66% voor het boekjaar 2023). De rentedekkingsratio is 77%.

Belastingen

De belastingen bestaan voornamelijk uit de vennootschapsbelasting die Inclusio moet betalen over haar verworpen uitgaven en ook vennootschapsbelasting met betrekking tot de activiteiten van Inclusio's dochterondernemingen. Dit vertegenwoordigt -166 k€, terwijl de variatie in Exit Tax op fusies +11 k€ vertegenwoordigt.

Nettoresultaat

Het netto resultaat bedraagt 19,5M€, vergeleken met 32,2 M€ vorig boekjaar. Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 7.419.107, bedraagt het netto resultaat per aandeel 2,62 €/aandeel (4,34 €/aandeel in 2023).

Uitkeerbaar resultaat

Het totale en per aandeel uitkeerbare resultaat stijgt van 6,9 M€ (= 0,93 €/aandeel) voor het boekjaar 2023 naar 7,5 M€ (= 1,02 €/aandeel) voor het boekjaar 2024 (+9,2%).

Dividend

Op de Algemene Vergadering van 21 mei 2025 zal de Raad van Bestuur een bruto dividend van 0,82 € per aandeel (+9,3%) voorstellen. Vergeleken met het uitkeerbare resultaat vertegenwoordigt dit dividend een uitbetaling van iets meer dan 80% en zal Inclusio in staat stellen haar eigen vermogen verder te versterken met het oog op de voortzetting van haar groei en de versterking van haar sociale en milieu-impact.



VERWERKING VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

Het geconsolideerde nettoresultaat van het boekjaar 2024 bedraagt 19.462.542 €.

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld dit geconsolideerde resultaat als volgt te bestemmen:

- uit te keren dividend ten belope van 0,82 € per aandeel, d.i. een totaal van 6.091.245 €;
- overdracht naar de Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (rubriek C.b.) voor 13.980.850 €;
- overdracht naar de reserve voor het aandeel in het nettoresultaat en de andere elementen van het globaal resultaat van deelnemingen die volgens de vermogensmutatiemethode zijn opgenomen (Rubriek C.c) voor 103.439 €;
- onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS, voor -2.052.260 €;
- het saldo van 1.339.267 € wordt overgedragen naar de rubriek overgedragen resultaten van vorige boekjaren.

VERWERKING VAN HET STATUTAIR RESULTAAT

Het statutaire nettoresultaat van het boekjaar 2024 bedraagt 19.462.542 €.

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld dit statutaire resultaat als volgt te bestemmen:

- uit te keren dividend ten belope van 0,82 € per aandeel, d.i. een totaal van 6.091.245 €;
- overdracht naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (rubriek C.b.) voor 13.964.567 €;
- overdracht naar de reserve voor het aandeel in het nettoresultaat en de andere elementen van het globaal resultaat van deelnemingen die volgens de vermogensmutatiemethode zijn opgenomen (Rubriek C.c) voor 89.024 €;
- onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS, voor -2.052.260 €;
- het saldo van 1.369.966 € wordt overgedragen naar de rubriek overgedragen resultaten van vorige boekjaren.



ATTEST VAN DE COMMISSARIS

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

ANDERE ELEMENTEN VAN HET BEHEERSVERSLAG

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

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

Gebruik van de financiële instrumenten

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

Onderzoek en ontwikkeling

De vennootschap voerde geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit uit

Vooruitzichten 2025

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

Behoudens ingrijpende onvoorziene omstandigheden zouden de huurinkomsten op basis van de huidige portefeuille en de vordering van de lopende werven in 2025 moeten stijgen tot 16,5 M€.

Bewoners • Thomashuis Meldert



**Inclusio op
de beurs**

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS

Sinds 10/12/2020 staan de aandelen Inclusio genoteerd op Euronext Brussel (ticker: INCLU, ISIN-code BE0974374069). Op 31 december 2024 heeft Inclusio een beurskapitalisatie van 101.025.519 € (13,60 € per aandeel x 7.428.347 aandelen).

In de loop van 2024 werd het aandeel verhandeld tegen minimaal 12,15 € (op 13 februari 2024) en maximaal 15,80 € (op 26 september 2024). Het handelsvolume over de twaalf maanden van 2024 bedroeg 642.967 aandelen.

	2024	2023
Beurskoers (in €)		
Hoogste	15,80 €	16,00 €
Laagste	12,15 €	11,50 €
Op de laatste dag van het boekjaar	13,60 €	13,10 €
Gemiddelde slotkoers	13,93 €	13,92 €
Dividend (in €)		
Bruto	0,82 €	0,75 €
Netto (1)	0,574 €	0,525 €
Brutodividendrendement (2)	6,03 %	5,72 %
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	2.516	2.064
Jaarvolume	642.967	402.500
Aantal aandelen op 31 december	7.428.347	7.428.347
Beurskapitalisatie op 31 december	101,0 M€	97,3 M€
Free float (3)	64,21 %	64,85 %
Omloopsnelheid (4)	13,48 %	8,36 %
Pay out ratio (5)	80,6 %	80,3 %

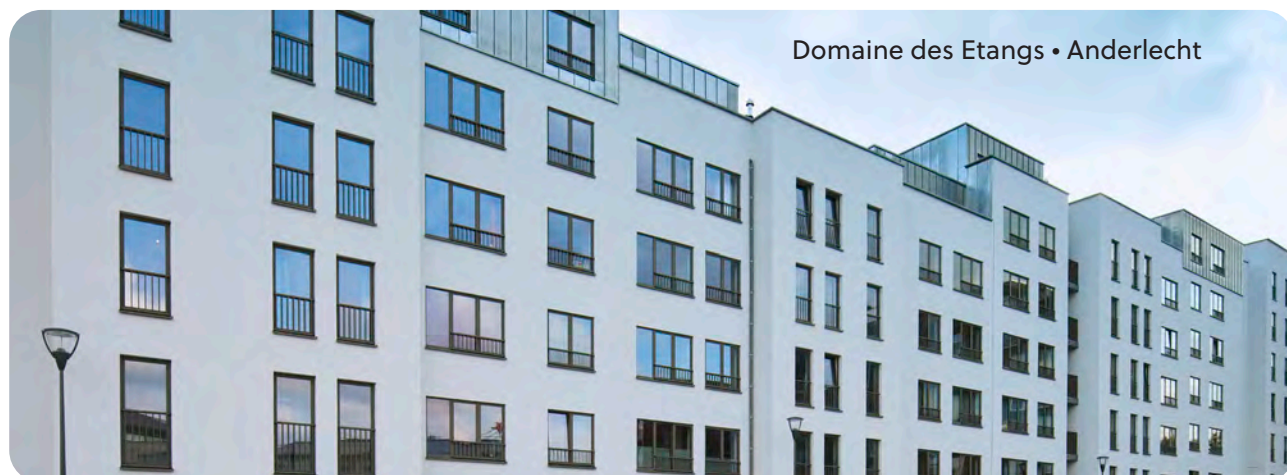
(1) Rekening houdend met een roerende voorheffing van 30% die sinds 1 januari 2017 van toepassing is.

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

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

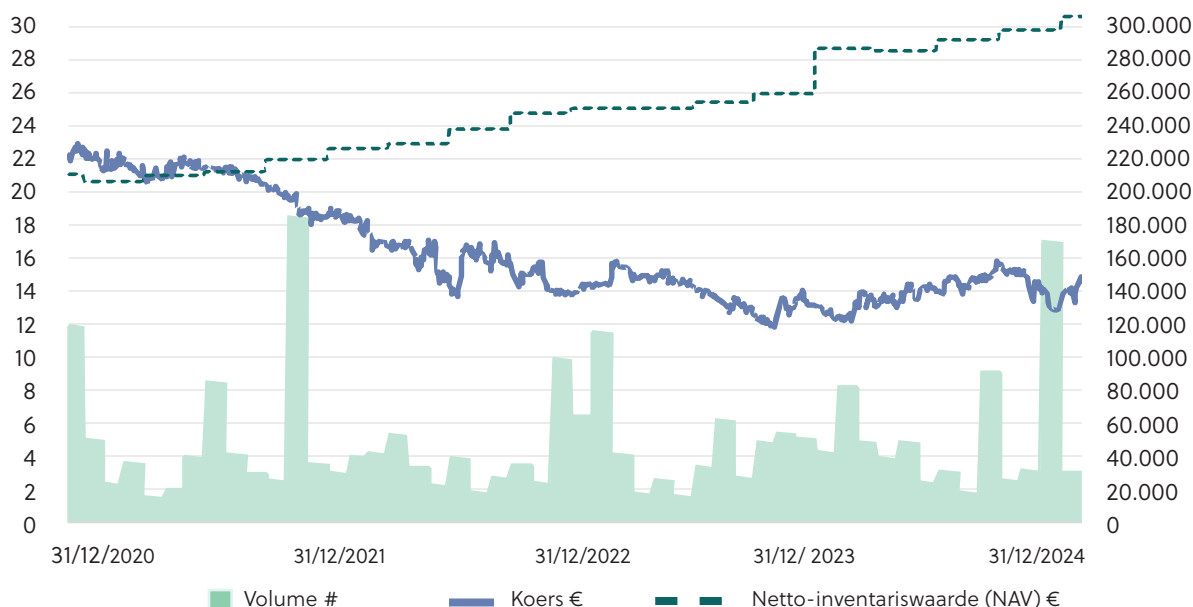
(4) Omloopsnelheid = Jaarlijks volume / Aantal aandelen beschouwd als Free Float.

(5) Op statutair niveau.



Evolutie van de beurskoers sinds de beursgang

Evolutie van de beurskoers, de volumes en de inventariswaarde



Liquidity Provider

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

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

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

Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Publicatie van het jaarverslag 2024	18/04/2025
Publicatie van de resultaten op 31/03/2025	20/05/2025
Algemene vergadering	21/05/2025
Publicatie van de resultaten op 30/06/2025	29/08/2025
Publicatie van de resultaten op 30/09/2025	28/11/2025
Publicatie van de jaarresultaten 025	26/02/2026

Dividend en rendement

Evolutie van de beurskoers en het dividend per aandeel



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

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

aandeel te kopen tegen 21,40 €, boekte een latente minwaarde van 36,4% aangezien de slotkoers op 31 december 2024 13,60 € bedroeg.

De intrinsieke waarde per aandeel is gestegen van 28,73 € op 31 december 2023 tot 30,61 € op 31 december 2024.

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

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

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

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

Huurder • Middelweg (Haren)



Corporate governance verklaring

CORPORATE GOVERNANCE CODE

Referentiecode

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

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

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

Governance Charter

Inclusio heeft een corporate governance charter aangenomen (het "Charter"). Dit charter kan worden geraadpleegd op de website van Inclusio (www.inclusio.be) en werd herzien begin 2025.

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

Afwijkingen

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

- Artikel 3.19 van de Code 2020 bepaalt: "De raad is verantwoordelijk voor het aanstellen en ontslaan van de secretaris van de vennootschap". Inclusio heeft ervoor gekozen geen secretaris aan te stellen, maar zij behoudt zich het recht voor er een te benoemen. Deze afwijking is gerechtvaardigd omwille van de beperkte omvang van de Vennootschap en het beperkt aantal werknemers van de Vennootschap. Inclusio zal erop toezien dat de taken die de Code 2020 voorbehoudt aan de secretaris intern worden uitgeoefend.
- Artikel 7.6 van de Code 2020 bepaalt: "Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de vennootschap. Deze aandelen dienen gedurende minstens één jaar nadat de niet-uitvoerende bestuurder de raad verlaat, te worden aangehouden en minstens drie jaar na de toekenning ervan". Inclusio heeft beslist om van deze regel af te wijken: niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen deel

van hun vergoeding in aandelen. Deze afwijking is gerechtvaardigd door de beperkte omvang van de vennootschap, de beperkte beloning van niet-uitvoerende bestuurders, de complexiteit van de aankoop van eigen aandelen en het feit dat sommige niet-uitvoerende bestuurders hun bezoldiging aan hun werkgever afstaan.

SYSTEMEN VOOR INTERNE CONTROLE EN RISICOBEEHEER

Algemene principes

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

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

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

Uitbesteding

Inclusio wordt bij de uitoefening van haar activiteiten bijgestaan door verschillende externe dienstverleners, die op 31 december 2024 de volgende zijn:

Externe dienstverleners	Geleverde Dienst	Interne coördinatie
Sociale Verhuurkantoren en Woonmaatschappijen	Verhuurbeheer van betaalbare huurwoningen	Head of Property Management / Property
Backstage Communication	Beheer van de externe communicatie	CEO / CFO
BDO	Interne auditor	CEO / CFO / Compliance Officer
Belfius Bank	Paying Agent	CFO
Deloitte Bedrijfsrevisoren	Controle van de rekeningen	CEO / CFO
EASI	Software Adfinity, Adfinity Analytics (boekhouding, vastgoedbeheer, reporting)	CFO
Immo Price Belgium	Waardering van de vastgoedportefeuille	CEO / CFO
Kepler Cheuvreux	Liquidity Provider	CFO
Nibelle & Partners, Simont Braun	Juridische en fiscale bijstand	CEO / CFO / CIO
Syndici	Beheer van de gemeenschappelijke delen in mede-eigendom	Head of Property Management / Property Managers
VJN Advocaten	Juridische bijstand bij huurgeschillen	CEO / CFO / Boekhouding / Head of Property Management
Upfront	IT	CFO

Interne audit

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

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

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

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

De interne audit verloopt vanuit twee invalshoeken:

- a) het recurrente auditplan dat tot doel heeft de activiteiten na te zien die jaarlijks worden uitgevoerd door de Compliance Officer, de Risk Officer en de effectieve leiders;
- b) het specifieke auditplan dat door het audit- en risicocomité van 22/11/2023 goedgekeurd werd en controles van de volgende processen omvat:
 - Boekjaar 2023
 - Huurbeheer en inkomstencyclus
 - Budgetbeheer
 - Boekjaar 2024
 - Waarderingsproces van gebouwen
 - Procedure goedkeuring investeringen
 - Beheer van de projectontwikkelingen
 - Cyberveiligheid
 - Boekjaar 2025
 - Waardering van derivaten
 - Boekhoudkundige afsluiting
 - HR & loonbeheer
 - AVG-conformiteitsbeoordeling

Controleomgeving

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

boekhoudreglementering.

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



De structuur van Inclusio respecteert het principe van de '3 verdedigingslijnies', waarbij de organisatie van het risicobeheer en de interne controle tot de bevoegdheid van de effectieve leiders behoort. De interne audit moet toezicht houden op de organisatie van de activiteiten en de huidige kwaliteit van de interne controle toetsen. Het auditcomité en de raad van bestuur hebben toezichtsbevoegdheden en moeten zich ervan vergewissen dat het toegepaste systeem voor risicobeheer en interne controle

passend is en aangepast aan de behoeften van de onderneming, rekening houdend met haar omvang en de omgeving waarin zij actief is.

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

Tweedelijnscontroles door de Compliancefunctie

Functie van Compliance Officer

De functie van Compliance Officer werd vervuld door de heer André BOSMANS tot 22 oktober 2024. De functie werd vervolgens waargenomen door de heer Jean-Luc Colson. Dit is een onafhankelijke functie binnen de organisatie die tot doel heeft de naleving door de onderneming van de wetten, regelgeving en gedragsregels die van toepassing zijn op de onderneming en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van

de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van de naleving van de regels inzake marktmisbruik, te onderzoeken en te bevorderen.

Op 24 februari 2025 werd een conformiteitsverslag voorgelegd aan de raad van bestuur. Een aantal gebeurtenissen in de loop van het boekjaar 2024 zijn nader geanalyseerd/toegelicht. De conclusies van het rapport worden hieronder weergegeven:

- de samenstelling van de raad van bestuur wordt gedetailleerd weergegeven. Geen enkel mandaat loopt af op de gewone algemene vergadering van 21 mei 2025;
- de gesloten periodes voor 2024 werden medegedeeld aan de leden van de raad van bestuur en de effectieve leiding;
- een bestuurder heeft een belangenconflict gemeld;
- in de loop van het boekjaar 2024 hebben de leden van de raad van bestuur of de comités, de effectieve leiding of het personeel hun aankoop van Inclusio-aandelen gemeld. De transacties staan hieronder vermeld;
- in het boekjaar 2024 zijn geen gevallen van corruptie en/of fraude gemeld;
- in 2024 werden geen interne of externe klachten gemeld.

Beheer van belangenconflicten

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

Regels om marktmisbruik te voorkomen

We verwijzen naar hoofdstuk 3 van het Charter.

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

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

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

- het verbod om transacties uit te voeren op de financiële instrumenten van Inclusio gedurende bepaalde periodes vóór de publicatie van de financiële resultaten ("gesloten periodes");
- de benoeming van een Compliance Officer die toezicht houdt op de naleving van de Dealing Code door de bestuurders en andere aangewezen personen;
- de voorafgaande kennisgeving van elke transacties met financiële instrumenten van Inclusio door deze

personen aan de Compliance Officer en;

- de kennisgeving van elke transactie door bestuurders en leden van de effectieve leiding aan de FSMA binnen de 3 werkdagen na de uitvoering van de transactie in kwestie.

Volgende transacties werden gerapporteerd voor boekjaar 2024 op het FiMiS-platform:

- Transactie door Lionel Van Rillaer op 22/01/2024 (1.000 aandelen gekocht aan 12,80 €, d.i. 12.800,00 €) aangegeven bij de FSMA op 24/01/2024 (Transaction ID FSMA: 202400052);
- Transactie door Sophie Lambrighs op 23/05/2023 (400 aandelen gekocht aan 15,25 €, d.i. 6.100 €) aangegeven bij de FSMA op 22/02/2024 (Transaction ID FSMA: 202400128);
- Transactie door Benoît Desutter op 22/03/2024 (950 aandelen gekocht aan 13,75 €, hetzij 13.062,50 €). De FSMA heeft op 18/04/2024 per e-mail bevestigd dat er geen melding hoefde te worden gemaakt via Fimis;
- Transactie van Lionel Van Rillaer op 22/05/2024 (1.000 aandelen gekocht aan 14,35 €, d.i. 14.350,00 €) gemeld aan de FSMA op 23/05/2024 (Transaction ID FSMA: 202400687);
- Transactie van Nicolas Vincent op 20/12/2024 (1.400 aandelen gekocht aan 12,80 €, d.i. 17.920 €) aangegeven bij de FSMA op 23/12/2024 (Transaction ID FSMA: 202401509);
- Transactie van Lionel Van Rillaer op 30/12/2024 (1.500 aandelen gekocht aan 13,40 €, hetzij 20.100 €) aangegeven bij de FSMA op 30/12/2024 (Transaction ID FSMA: 202401535).

Tweedelijnscontroles door de risicobeheerfunctie

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

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

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

Controles van het financiële verslaggevingsproces

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De afwezigheid of het falen van een lid van de financiële afdeling zou ertoe kunnen leiden dat

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

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

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar 2024, op basis van de ontvangen transparantiekennisgevingen, was de aandeelhoudersstructuur als volgt:

Belgische Staat - Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij	27,32% (=Totaal 3 onderstaande lijnen)
<i>SFPIM Real Estate NV</i>	<i>14,26%</i>
<i>Belfius Insurance NV</i>	<i>11,80%</i>
<i>Capline NV</i>	<i>1,26%</i>
SOLANT	4,53%
FMR LLC	3,94%
Andere aandeelhouders	64,21%
Totaal	100,00%

RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

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

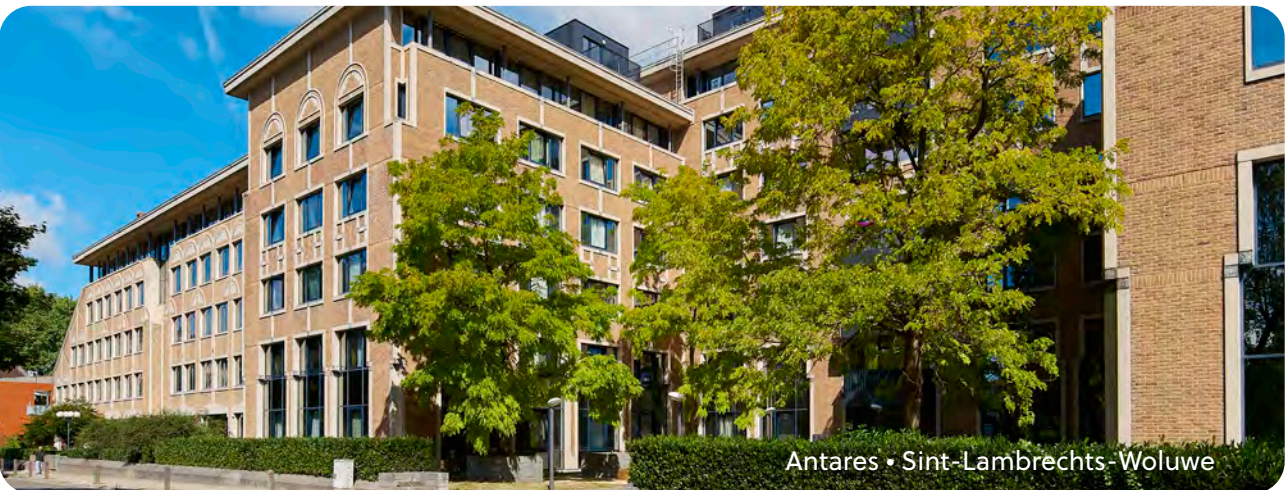
- 1) de raad van bestuur is uitsluitend samengesteld uit niet-uitvoerende bestuurders;
- 2) in overeenstemming met artikel 13 van de GVV-wet telt de raad van bestuur minstens 3 onafhankelijke bestuurders volgens de definitie van artikel 7:87 van het WVV;
- 3) de meerderheid van de bestuurders bestaat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

Raad van bestuur

Samenstelling

Per 31 december 2024 is de raad van bestuur (de "raad van bestuur") samengesteld uit 9 niet-uitvoerende bestuurders, onder wie 5 vrouwen. De raad van bestuur telt 3 onafhankelijke bestuurders. De bestuurders beschikken over uiteenlopende professionele ervaringen en expertises. Dit garandeert dat de raad van bestuur er collectief op toeziet dat Inclusio de maatschappelijke impact en de financiële resultaten realiseert die werden geformuleerd bij de oprichting en vervolgens bij de beursgang in december 2020.

De tabel hiernaast geeft de samenstelling van de raad van bestuur op 31 december 2024 weer:



Naam	Functie	Laatste benoeming Einddatum mandaat	Lidmaatschap van een comité van de Raad van bestuur
Françoise ROELS	Voorzitter en onafhankelijk bestuurder	Coöptatie op 22/10/2024 Benoeming verwacht op de GAV van 21/05/2025 GAV mei 2029	Audit en risicocomité Comité voor benoemingen en bezoldigingen Investeringscomité
Sophie LAMBRIGHS	Onafhankelijk bestuurder	GAV van 17/05/2023 GAV mei 2027	
Marianne WAGNER	Onafhankelijk bestuurder	BAV van 29/10/2020 GAV mei 2028	Comité voor benoemingen en bezoldigingen
Adeline SIMONT	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van Imofig, promotor	GAV van 17/05/2023 GAV mei 2026	Audit en risicocomité
Bart DE ZUTTER	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van Re-Vive, promotor	BAV van 29/10/2020 GAV mei 2028	Comité voor benoemingen en bezoldigingen Investeringscomité
Christophe DEMAIN	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van Belfius Insurance	BAV van 29/10/2020 GAV mei 2026	
Nicolas VINCENT	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van KOIS, promotor	GAV van 17/05/2023 GAV mei 2027	Investeringscomité
Paul SCHOULS	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van SFPI RE	GAV van 15/05/2024 GAV mei 2027	Investeringscomité
Véronique TAI	Niet-uitvoerend niet-onafhankelijk bestuurder	GAV van 17/05/2024 GAV mei 2028	Audit en risicocomité

Inclusio respecteert het criterium genderdiversiteit aangezien de raad van bestuur op 31 december 2024 was samengesteld uit 5 vrouwen en 4 mannen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om te garanderen dat de maatschappelijke ambities van Inclusio en de vertegenwoordiging van de initiatiefnemers van het Inclusio-project in de raad van bestuur behouden blijven, geven de statuten van Inclusio aan elk van de drie Promotoren het recht om een kandidaat voor de raad van bestuur van Inclusio voor te dragen tot de gewone algemene vergadering van Inclusio in 2032. Dit recht geeft de drie initiatiefnemers geen zeggenschap over de vennootschap. Het maatschappelijk doel van de Vennootschap wordt op lange termijn bestendigd door de integrale vermelding ervan in artikel 3 van de statuten van Inclusio, die door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 oktober 2020 werden goedgekeurd.

Alle bestuurders zijn natuurlijke personen.

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

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

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

Elk van de drie Promotoren van Inclusio (Bank Degroef Petercam, Kois en Re-Vive) wordt statutair vertegenwoordigd door een bestuurder in de raad van bestuur. Deze bepaling geldt voor een periode van 10 jaar na de beursgang.

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

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

Deze eigenschappen omvatten onder meer:

- een ruime ervaring in de vastgoedwereld en meer bepaald in de residentiële vastgoedsector waarin Inclusio actief is;
- beheerservaring opgedaan in een directiecomité of een raad van bestuur van een onderneming van aanzienlijke omvang;
- leiderschapsvaardigheden en het vermogen om een strategische visie voor Inclusio te ontwikkelen en/of uit te dragen;

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

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

Ervaring en andere bestuursmandaten

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

de departementen Governance, Legal, Compliance & Risk, Tax, Information Management, ESG en Human Resources. Mevrouw Roels is onafhankelijk bestuurder van Beobank, medeoprichter van Woman on Board en bestuurder van Guberna en de Stichting Les Petits Riens.



Sophie LAMBRIGHS is bestuurder sinds 17/05/2023. Haar mandaat loopt af na de gewone algemene vergadering die in 2027 zal worden gehouden. Mevr. Sophie LAMBRIGHS is burgerlijk ingenieur bouwkunde en behaalde een master aan de Solvay Business School. Ze heeft meer dan 20 jaar ervaring in de bouw en vastgoedsector bij diverse bedrijven zoals Ergon, Bgroup, Spie, AXA, Immoel en Home Invest Belgium. Momenteel is ze CEO Belgium van vastgoedontwikkelaar Eaglestone. Ze is voorzitter van CBFI sinds januari 2025.



Françoise ROELS is bestuurder sinds 22 oktober 2024 na haar coöptatie om het mandaat van André BOSMANS voort te zetten. Haar benoeming zal worden voorgesteld op de jaarlijkse algemene vergadering van 21 mei 2025. Haar mandaat zal aflopen op de gewone algemene vergadering in 2029. Mevrouw Roels is licentiaat in de rechten en filosofie (Universiteit Gent) en in de fiscaliteit. Ze begon haar carrière bij Loyens en bekleedde vervolgens sleutelfuncties bij Euroclear/JP Morgan en de Belgacom Groep. Ze vervoegde het Executief comité van Cofinimmo in 2004 als Chief Corporate Affairs Officer & Secretary General, waar ze toezicht hield op



Marianne WAGNER is bestuurder sinds 20/05/2020. Zij is benoemd voor een 2e termijn van vier jaar, die verstrijkt na afloop van de gewone algemene vergadering die in 2028 zal worden gehouden. Mevrouw WAGNER is CEO van MpoWer. Zij heeft verschillende verantwoordelijke functies bekleed, onder meer bij Crédit Agricole Asset Management en de Stichting Mimi Ullens. Zij is ook de oprichter van MpoWer, een onafhankelijke consultant in de filantropie, trainer en Mindset Coach.



Adeline SIMONT is bestuurder sinds 20 december 2018. Haar 2e mandaat begon op de algemene vergadering van 17 mei 2023 en zal eindigen aan het einde van de gewone algemene vergadering van 2026. Mevrouw SIMONT is handelsingenieur (Université Libre de Bruxelles - École de Commerce Solvay). Ze bekleedt verschillende verantwoordelijke functies binnen Bank Degroef Petercam en is sinds april 2004 Gedelegeerd Bestuurder van Degroef Petercam Corporate Finance. Ze is stichtend lid van de vzw Cercle Belge des Femmes de l'Immobilier (CBFI) en onafhankelijk bestuurder van Martin's Hotels Group.



Bart DE ZUTTER is bestuurder sinds 29/10/2020. Zijn mandaat verstrijkt aan het einde van de gewone algemene vergadering die in 2028 zal worden gehouden. De heer Bart DE ZUTTER behaalde een Master in de Rechten en een bijkomende Master in Milieurecht aan de Universiteit Gent, alsook een Executive Master in Real Estate Management (MRE) aan de Universiteit Antwerpen (AMS). Hij begon zijn carrière als advocaat gedurende 5 jaar, vooraleer hij de Decathlon Belgium groep vervoegde als Legal Counsel. In 2015 trad hij in dienst bij de groep ReVive, waar hij momenteel Chief Legal Officer en lid van het Directiecomité is, alsook Compliance en Legal Officer van Revive Fund Management.



Christophe DEMAÏN is bestuurder sinds 20/05/2015. Zijn derde mandaat werd door de gewone algemene vergadering van 18/05/2022 verlengd voor een periode van 4 jaar, en verstrijkt aan het einde van de gewone algemene vergadering die in 2026 zal worden gehouden. De heer DEMAÏN heeft een diploma toegepaste economische wetenschappen van het IAG. Hij bekleedt verschillende verantwoordelijke functies, waaronder Chief Investment Officer bij Belfius Insurance.



Nicolas VINCENT is bestuurder sinds 17/05/2023. Hij is benoemd voor een termijn van vier jaar, die afloopt na de gewone algemene vergadering die in 2027 zal worden gehouden. De heer VINCENT is licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen aan de IAG en behaalde een master in vastgoed aan de Solvay Business School. Hij bekleedde verschillende verantwoordelijke functies, met name bij GVA, Cushman & Wakefield en Home Invest Belgium. Hij is medeoprichter en bestuurder van de vennootschap BuyerSide, een vennootschap die particuliere investeerders adviseert bij hun vastgoedinvesteringen. Hij is eveneens aandeelhouder en oprichter van de vastgoedbeheersvennootschap OwnerSide.



Paul SCHOOLS is bestuurder sinds 15 mei 2024. Hij werd benoemd voor een termijn van 3 jaar die eindigt na afloop van de gewone algemene vergadering in 2027.

De heer SCHOOLS behaalde een diploma politieke wetenschappen (ULB), een masterdiploma finance (ICHEC) en een MBA (Quantic School of Business and Technology). Hij werkte bijna 20 jaar voor Credibe (voorheen Office Central de Crédit Hypothécaire) en is momenteel belast met het dagelijks beheer van SFPI Real Estate.



Véronique TAI is bestuurder sinds 17 mei 2023.

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

De gemiddelde duur van het mandaat van de huidige bestuurders bedraagt 29 maanden. De heer Christophe DEMAÏN, vertegenwoordiger van Belfius Insurance, zetelt al 115 maanden (9,6 jaar) in de raad van bestuur en is de bestuurder met de langste staat

van dienst. Op de algemene vergadering van mei 2022 werd hij herkozen voor een nieuw mandaat van 4 jaar.

Mevrouw Françoise ROELS is de meest recent benoemde bestuurder, aangezien haar mandaat in oktober 2024 is ingegaan.

Zoeken naar kandidaat-bestuurders met het juiste profiel

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

Evaluatie van de raad van bestuur

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

Inclusio overweegt om haar raad van bestuur op termijn ook te laten evalueren door een externe consultant die gespecialiseerd is in deze materie.

Comités

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

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

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

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

Audit- en risicocomité (ARC)

Het audit- en risicocomité van Inclusio bestaat uit 3 leden: mevrouw Adeline SIMONT (voorzitter van het comité), mevrouw Françoise ROELS en mevrouw Véronique TAI. Het comité heeft als opdracht de raad van bestuur en de effectieve leiding bij te staan in het verzekeren van de juistheid en getrouwheid van de jaarrekening en de geconsolideerde rekening, alsook de kwaliteit van de interne en externe controle en van de informatie die aan de aandeelhouders en de markt wordt verstrekt.

Het audit- en risicocomité vergadert minstens 4 maal per jaar bij de afsluiting van elk kwartaal en brengt vervolgens verslag uit aan de raad van bestuur.

De opdrachten van het audit- en risicocomité zijn met name:

- toezicht houden op de financiële en niet-financiële verslaggevingsprocedure;
- toezicht houden op de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle, interne audit en risicobeheer;
- toezicht houden op de wettelijke controle van de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, alsook de follow-up van de vragen en aanbevelingen van de commissaris;
- de beoordeling en opvolging van de onafhankelijkheid van de commissaris, in het bijzonder met betrekking tot het verlenen van bijkomende diensten aan Inclusio.

Het comité formuleert adviezen en aanbevelingen op deze gebieden aan de raad van bestuur en aan de effectieve leiding.

Comité voor benoemingen en bezoldigingen (CBB)

Het CBB bestaat uit 3 leden: De heer Bart DE ZUTTER (voorzitter van het comité), mevrouw Françoise ROELS, en mevrouw Marianne WAGNER. De meerderheid van de leden van het CBB zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 § 1 van het WVV en artikel 3.5 van de Code 2020.

Het CBB komt minstens tweemaal per jaar bijeen of telkens wanneer zij dit nodig acht voor de vervulling van haar taken.

De opdracht van het CBB bestaat erin de raad van bestuur bij te staan bij het opstellen van profielen, benoemings- en herbenoemingsprocedures en

periodieke evaluatieprocedures voor de leden van de raad van bestuur en de effectieve leiding.

Wat de bezoldiging betreft, doet het CBB voorstellen aan de raad van bestuur over het bezoldigingsbeleid voor bestuurders en de effectieve leiders. Dit houdt ook in dat voorstellen worden gedaan over de vaststelling en evaluatie van prestatiedoelstellingen in verband met de variabele remuneratie van de effectieve leiders.

Investeringscomité (IC)

Het investeringscomité bestaat uit 5 leden:

Mevrouw Françoise ROELS (voorzitter IC), de heer Paul Schouls, de heer Nicolas VINCENT, de heer Bart DE ZUTTER en de heer Xavier MERTENS. Het investeringscomité is belast met de analyse, de selectie en de opvolging van de investerings-, renovatie- en ontwikkelingsdossiers voor eigen rekening van Inclusio. Zijn rol is louter adviserend.



M. Xavier MERTENS is het enige lid van een comité dat geen bestuurder is.

Hij is jurist van opleiding. Hij vulde zijn licentiaat rechten aan de KUL aan met een MBA aan de universiteit van Lancaster en een Advanced Management Programme aan het INSEAD. Xavier MERTENS beschikt over een ruime ervaring in de vastgoedsector, voornamelijk bij AG Real Estate, waar hij verantwoordelijk was voor het departement "Retail & Housing" en bij Home Invest Belgium, de eerste Belgische residentiële GVV. Xavier MERTENS trad in 2002 bij Home Invest Belgium in dienst als CEO, een functie die hij tot 2014 uitoefende. Alvorens hij Inclusio vervoegde, was MERTENS een jaar lang CEO van XIOR Student Housing, een Belgische GVV die investeert in studentenwoningen. Xavier MERTENS was CEO van Inclusio van 2015 tot 2020.

EFFECTIEVE LEIDING

Samenstelling

De effectieve leiding van Inclusio voert de door de raad van bestuur uitgestippelde strategie uit en rapporteert aan de raad van bestuur. De effectieve leiders zijn verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur van Inclusio en de uitvoering van het beleid dat door de raad van bestuur is vastgesteld, onder leiding van de CEO. Zij houden elkaar op de hoogte van de uitvoering van hun taken.

De effectieve leiders van Inclusio worden benoemd door de raad van bestuur, op voorstel van het comité voor benoemingen en bezoldigingen. Zij worden voor onbepaalde tijd benoemd.

Ingevolge van de benoeming van de heer Benoît DESUTTER op 1 april 2024 zijn er drie effectieve leiders van Inclusio op 31 december 2024:

Naam	Functie
Lionel VAN RILLAER	Chief Executive Officer (CEO)
Jean-Luc COLSON	Chief Financial Officer (CFO)
Benoît DESUTTER	Chief Investment Officer (CIO)

De leden van de effectieve leiding zijn natuurlijke personen.

Ervaring en andere bestuursmandaten van de effectieve leiders



Lionel VAN RILLAER (Chief Executive Officer)

De heer VAN RILLAER is burgerlijk bouwkundig ingenieur (UCL) en houder van een Master of Science in Hydraulic Engineering (Newcastle upon

Tyne). Hij begon zijn internationale carrière in burgerlijke bouwkunde bij Besix (India), Dredging International (Nigeria), TPF-SEGES (Vietnam) en Jan De Nul (Mauritius, VS, Panama). Daarna was hij Chief Operating Officer van de afdeling publiek-private samenwerkingen van de CFE-groep, alvorens hij in 2016 aan de slag ging bij Inclusio, waar hij eerst de functie vervulde van Chief Development Officer (van 2016 tot 2020) en vervolgens Chief Operating Officer (van 2020 tot juli 2023). Sinds 1 augustus 2023 bekleedt hij de functie van Chief Executive Officer.

De heer VAN RILLAER is bestuurder van verschillende dochtervennootschappen en deelnemingen van Inclusio. Hij is tevens voorzitter van de raad van bestuur van de CV Allons en Vent.

Voornaamste expertisegebieden/ervaring: burgerlijke bouwkunde, bouw, vastgoed, DBFM-projecten, publiek-private samenwerkingen, beheer van vastgoedportefeuilles, teambeheer.



Jean-Luc COLSON (Chief Financial Officer)

De heer COLSON heeft een diploma in de boekhouding (HEMES SAINTE MARIE).

Hij bekleedde verschillende financiële functies bij AXA Belgium, ING Real Estate en Home Invest Belgium. Hij is bestuurder in verschillende dochtervennootschappen en deelnemingen van Inclusio.

In 2019 trad hij in dienst bij Inclusio.

Voornaamste expertisegebieden/ervaring: financiële leiding van een GVV, financiën, boekhouding, rapportering, controle, verzekeringen.



Benoit DESUTTER (Chief Investment Officer)

De heer DESUTTER behaalde een diploma handelswetenschappen aan de ICHEC Brussels Management School en een BIV-accreditatie. Hij begon zijn professionele carrière in 2008 als consultant bij het adviesbureau Deloitte. Daar begon hij zijn vastgoedcarrière door in 2011 aan de slag te gaan bij de afdeling Real Estate. Daarna bekleedde hij de functie van Development Manager bij Cofinimmo, voordat hij in 2018 bij Inclusio kwam, waar hij aanvankelijk de functie van Acquisition Manager bekleedde (van 2018 tot 2024). Sinds 1 april 2024 is hij Chief Investment Officer.

OPERATIONEEL TEAM

Op de afsluitingsdatum 31 december 2024 beschikte Inclusio over een operationeel team van 11 personen (5 vrouwen en 6 mannen):

- 1 administratief assistent
- 1 boekhouder
- 1 acquisition manager
- 1 sustainability manager
- 3 projectmanagers
- 4 property managers

DIVERSITEITSBELEID

Diversiteit in al haar facetten (cultuur, geslacht, leeftijd, taal, beroepservaring enz.), gelijke kansen en respect voor de mensenrechten maken integraal deel uit van de bedrijfscultuur van Inclusio.

Bij de samenstelling en versterking van haar teams zorgt Inclusio voor geschikte, complementaire en diverse profielen om deze diversiteit optimaal te benutten en tegelijk een hoog vaardigheidsniveau te garanderen.

REMUNERATIEVERSLAG

Remuneratiebeleid

Inleiding

Het remuneratiebeleid wordt bepaald door de raad van bestuur en is van toepassing sinds 01/01/2020 tot het einde van het boekjaar 2024. Het werd ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering van 19/05/2021 en zal indien nodig regelmatig en in ieder geval ten minste om de vier jaar worden herzien. De algemene vergadering van 15 mei 2024 heeft de remuneratie van niet-uitvoerende bestuurders en de leden van de comités gewijzigd. Een update van het remuneratiebeleid zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gewone algemene vergadering op 21 mei 2025.

Remuneratiebeleid van de bestuurders

Procedure

Elke beslissing over de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders behoort tot de bevoegdheid van de algemene vergadering, op voorstel van de raad van bestuur, die zelf aanbevelingen ontvangt van het CBB. Ten minste om de vier jaar maakt het CBB een vergelijking met de bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders van andere beursgenoteerde Belgische ondernemingen van vergelijkbare omvang.

Het doel is ervoor te zorgen dat de bezoldiging te allen tijde adequaat en marktconform blijft, rekening houdend met de omvang van Inclusio, haar financiële situatie, haar positie in de Belgische economische omgeving en het niveau van de verantwoordelijkheden die de bestuurders op zich nemen. Elke voorgestelde wijziging in de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders ingevolge deze vergelijkende oefening wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering.

Beleid

De bezoldiging bestaat uit een vaste jaarlijkse vergoeding en zitpenningen voor de vergaderingen van de raad van bestuur en de comités die de leden bijwonen als lid of Voorzitter:

- een jaarlijkse basisvergoeding van 5.000 € voor lidmaatschap van de Raad van Bestuur en 10.000 € voor de Voorzitter van de Raad van Bestuur. Deze remuneratie wordt pro rata temporis toegekend aan bestuurders vanaf de datum van hun benoeming

of ontslag tijdens het betreffende boekjaar;

- zitpenningen van 1.000 € per deelname aan vergaderingen van de Raad van Bestuur, het Audit- en risicocomité, het Investeringscomité en Comité voor benoemingen en bezoldigingen. De zitpenningen voor vergaderingen die per videoconferentie worden gehouden blijven 750 €, terwijl vergaderingen die minder dan een uur duren niet worden vergoed.

De voorzitters van de Raad van Bestuur, het Audit- en risicocomité, het Investeringscomité en Comité voor benoemingen en bezoldigingen ontvangen zitpenningen die het dubbele bedragen van de bovenstaande bedragen.

Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen variabele prestatiegebonden vergoeding, aandelenopties, spaar- en pensioenplannen of voordelen in natura.

Contractuele relatie

Er is geen contract tussen Inclusio en de niet-uitvoerende bestuurders, die hun mandaat onafhankelijk uitoefenen. Overeenkomstig de statuten van Inclusio kunnen zij te allen tijde, met onmiddellijke ingang en zonder opgave van redenen, door de algemene vergadering worden ontslagen.

Remuneratiebeleid van de effectieve leiders

Procedure

De bezoldiging van de effectieve leiders wordt door de raad van bestuur vastgesteld op basis van aanbevelingen van het CBB. Elk jaar analyseert de raad het remuneratiebeleid dat van toepassing is op de effectieve leiders en gaat hij na of een aanpassing nodig is om hen aan te trekken, te behouden en te motiveren, op een redelijke manier rekening houdend met de inzet en de omvang van Inclusio.

Deze bezoldiging wordt geanalyseerd, zowel op globaal niveau als wat betreft de uitsplitsing van de verschillende bestanddelen ervan en de voorwaarden waaronder zij werd verkregen. Deze analyse gaat, in voorkomend geval, vergezeld van een vergelijking met het remuneratiebeleid dat van toepassing is op de effectieve leiders van andere beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde vastgoedvennootschappen, alsook van andere niet-vastgoedvennootschappen van vergelijkbare omvang en reikwijdte. De bevindingen en conclusies van de benchmarking worden, in voorkomend geval, gerapporteerd in het

Remuneratieverslag van het jaarverslag.

Het CBB ziet er ook op toe dat het proces voor het bepalen van de doelstellingen die het niveau van de variabele vergoeding bepalen, in overeenstemming blijft met de ambitieuze strategie en de risicobereidheid van de onderneming. Zij legt de resultaten van haar analyse en eventuele gemotiveerde aanbevelingen ter beslissing voor aan de raad van bestuur.

De aldus aan de effectieve leiders toegekende bezoldiging omvat al hun diensten aan Inclusio of aan haar dochtervennootschappen.

Beleid

Het bezoldigingspakket van de effectieve leiders bestaat uit de volgende elementen:

1. De basisvergoeding

De vaste vergoeding van de effectieve leiders wordt bepaald op basis van hun individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden. Er is dus geen afstemming tussen de vaste vergoeding van de leden van de effectieve leiding. Deze is gebaseerd op de dienstverleningsovereenkomsten of de arbeidsovereenkomst en wordt toegekend los van prestatiecriteria.

2. De variabele vergoeding

De criteria voor de variabele vergoeding van de effectieve leiders stemmen overeen met de kwalitatieve prestaties in de lijn van de verwachtingen, in termen van resultaten, professionalisme en motivatie, en worden door de raad van bestuur op aanbeveling van het CBB vastgesteld bij de bepaling van het jaarlijkse budget. Zij bestaan uit een combinatie van collectieve en individuele financiële en kwalitatieve doelstellingen waaraan een weging wordt toegekend. De raad van bestuur legt criteria vast die de voorkeur geven aan doelstellingen die een positieve invloed hebben op Inclusio, zowel op korte termijn (Short Term Incentive, STI) als op lange termijn (Long Term Incentive, LTI), en die in lijn zijn met de strategie van de onderneming.

De raad van bestuur stelt een maximumpercentage van de variabele vergoeding vast dat alleen kan worden toegekend voor prestaties die verder gaan dan het bereiken van de doelstellingen. Dit percentage bedraagt 50% (30% STI + 20% LTI) van de jaarlijkse vaste vergoeding voor de CEO en 35% (20% STI + 15% LTI) voor de andere leden van de effectieve leiding.

Zowel voor de variabele vergoeding op korte (STI) als op lange termijn (LTI) wordt de mate van verwezenlijking van de kritieke prestatie-indicatoren geverifieerd aan de hand van boekhoudkundige en financiële gegevens, die door het audit- en risicocomité worden geanalyseerd.

Het CBB berekent een cijfer voor de mogelijke variabele vergoeding, afhankelijk van de mate waarin de doelstellingen zijn bereikt. Deze becijferde berekening dient als indicatie voor de definitieve vaststelling van de variabele vergoeding. Deze zal ook rekening houden met de specifieke situatie van Inclusio en de markt in het algemeen.

De verwezenlijking van de doelstellingen voor de vaststelling van de variabele vergoeding op lange termijn wordt beoordeeld in een meerjarenperspectief.

Het CBB doet een voorstel voor variabele vergoeding aan de raad van bestuur, die op zijn beurt de prestaties van de effectieve leiders beoordeelt en het uiteindelijke bedrag van de toe te kennen variabele vergoeding bepaalt.

De toekenning van de variabele vergoeding gebeurt in overeenstemming met de bepalingen in artikel 7:91 van het WVV.

Indien de variabele vergoeding is toegekend of uitbetaald op basis van onjuiste financiële gegevens, kan Inclusio de uitbetaling van de variabele vergoeding in kwestie geheel of gedeeltelijk uitstellen, afhankelijk van de ten onrechte toegekende bedragen.

De **variabele vergoeding op korte termijn (STI)** is bedoeld om de collectieve en individuele bijdrage van de effectieve leiders te belonen. Het bedrag ervan wordt bepaald op basis van de effectieve verwezenlijking van financiële en kwalitatieve doelstellingen en niet- financiële doelstellingen op korte termijn, die jaarlijks door de raad van bestuur op aanbeveling van het CBB worden vastgesteld en geëvalueerd.

De financiële doelstellingen omvatten in het algemeen de groei van de portefeuille, de controle van de algemene kosten en het resultaat per aandeel en de beurskoers. Niet-financiële criteria kunnen van jaar tot jaar verschillen, afhankelijk van de prioriteiten die ten tijde van de budgettering worden gesteld, en bestrijken gewoonlijk gebieden

die kunnen worden gecategoriseerd als efficiëntie (naleving van de termijnen en budgetten voor ontwikkelingsprojecten), leiderschap en initiatieven inzake ESG of communicatie.

Deze doelstellingen worden vastgesteld aan de hand van criteria die worden gewogen volgens hun belang en die door de raad van bestuur op voorstel van het CBB worden vastgesteld. De doelstellingen worden tegelijk met de opstelling van het budget vastgesteld, om ervoor te zorgen dat de doelstellingen in overeenstemming zijn met de strategie van de onderneming. De bepaling van de mate waarin de doelstellingen zijn bereikt, gebeurt onder toezicht van het audit- en risicocomité.

Het percentage van de variabele vergoeding op korte termijn (STI) kan variëren van 0 tot 30% met een doelstelling van 20% van de jaarlijkse vaste vergoeding voor de CEO en van 0 tot 20% met een doelstelling van 15% voor de andere leden van de effectieve leiding.

De **variabele vergoeding op lange termijn (LTI)** is bedoeld om de belangen van de effectieve leiders op één lijn te brengen met die van de aandeelhouders. Het LTI-plan zet leidinggevend aan tot een langetermijnvisie en probeert ook de kans te vergroten dat de effectieve leiders in dienst blijven.

Voor de variabele vergoeding op langetermijn houden de criteria meer bepaald rekening met de evolutie van de groei van de portefeuille en het resultaat per aandeel vanuit een meerjarenperspectief, evenals met ESG- criteria.

Het LTI-plan en de modaliteiten werden door het CBB gewijzigd en vastgesteld in februari 2023. Er werd overeengekomen om de voordelen van het LTI-plan uit te breiden naar de voltallige effectieve leiding en te voorzien dat de toegekende bonus op de vervaldag zal worden uitbetaald in Inclusio-aandelen. Er werd gekozen voor het principe dat de bonus toegekend in het kader van de LTI zal bestaan uit een bedrag gaande van 0 tot 20% van de vaste vergoeding voor de CEO met een doelstelling van 15% van de vaste jaarlijkse vergoeding en een bedrag gaande van 0 tot 15% van de vaste vergoeding voor de rest van de effectieve leiding, met een doelstelling van 10% van hun vaste jaarlijkse vergoeding.

3. Spaar- en pensioenplan

Het doel van het spaar- en pensioenplan is de kloof tussen de middelen waarover de begunstigden vóór hun pensioen beschikken en die waarover zij daarna zullen beschikken, zo klein mogelijk te maken. De aanvullende pensioenen worden uitsluitend gefinancierd door bijdragen van Inclusio. Bovendien heeft de effectieve leiding toegang tot een verzekeringspolis "Individuele Pensioentoezegging", die alleen bedoeld is om een uitkering bij leven of overlijden uit te keren.

4. Contractuele voorwaarden van de effectieve leiders

Om hen met het dagelijks bestuur te belasten, heeft Inclusio met de CEO, de CFO en de CIO een dienstverleningsovereenkomst voor onbepaalde duur gesloten. Zij hebben het statuut van zelfstandigen en voeren hun taken uit zonder enige ondergeschiktheid, in volledige autonomie en onafhankelijkheid. Zij laten zich bij de uitvoering van hun taken evenwel leiden door de richtlijnen en strategische beslissingen van de raad van bestuur.

Het contract dat in 2018 werd afgesloten voor de CFO is conform het WVV. Daarin is namelijk bepaald dat de overeenkomst kan worden opgezegd mits een opzeggingstermijn van zes maanden in acht wordt genomen in geval van opzegging door Inclusio (vermeerderd met een maand per dienstjaar zonder meer te kunnen bedragen dan 12 maanden in totaal) en van drie maanden in geval van opzegging door de CFO, of mits een gelijkwaardige vergoeding wordt betaald, berekend op basis van de emolumenten die gelden op het ogenblik dat de overeenkomst wordt opgezegd.

Het contract dat in 2023 werd afgesloten voor de CEO is conform het WVV. Daarin is namelijk bepaald dat de overeenkomst kan worden opgezegd mits een opzeggingstermijn van zes maanden in acht wordt genomen in geval van opzegging door Inclusio (vermeerderd met een maand per dienstjaar zonder meer te kunnen bedragen dan 12 maanden in totaal) en van drie maanden in geval van opzegging door de CEO, of mits een gelijkwaardige vergoeding wordt betaald, berekend op basis van de emolumenten die gelden op het ogenblik dat de overeenkomst wordt opgezegd.

Het contract dat in 2024 werd afgesloten voor de CIO is conform het WVV. Deze bepaalt dat het

contract kan worden beëindigd met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden in geval van beëindiging door de Vennootschap (vermeerderd met een maand voor elk jaar van geleverde diensten, zonder een totaal van 12 maanden te overschrijden) en van drie maanden in geval van beëindiging door de CIO, of betaling van een gelijkwaardige vergoeding berekend op basis van de emolumenten die gelden op het ogenblik dat de overeenkomst wordt opgezegd.

5. Remuneratiebeleid voor de volgende vier boekjaren

Naast de eerder aangehaalde wijzigingen aan het Long Term Incentive plan, is de raad van bestuur niet van plan om het remuneratiebeleid op belangrijke punten te wijzigen tijdens de volgende vier boekjaren. Dit remuneratiebeleid is van toepassing vanaf 1 januari 2020 en zal van kracht blijven tot 31 december 2024. Het remuneratiebeleid zal evenwel bij elke belangrijke wijziging en in ieder geval ten minste om de vier jaar via afzonderlijke stemming ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering worden voorgelegd.

Remuneratieverslag

Inleiding

Dit remuneratieverslag is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Code 2020 en artikel 3:6 § 3, tweede lid van het WVV.

Het remuneratieverslag geeft een volledig overzicht van de vergoedingen, met inbegrip van alle voordelen, ongeacht hun vorm, die in de loop van het boekjaar 2024 aan elk van de bestuurders en effectieve leiders werden toegekend of verschuldigd waren.

Totale remuneratie

Vergoeding van de bestuurders en leden van de comités

De bestuurders worden vergoed op basis van het hierboven uiteengezette remuneratiebeleid. De vergoeding bestaat uit een vast jaarlijks bedrag en zitpenningen.

Tabel met aanwezigheden van de bestuurders in 2024

Naam, Functie	RvB	IC	ARC	CBB
André BOSMANS Niet-uitvoerend bestuurder – Voorzitter van de raad van bestuur, het IC en het CBB Einde mandaat op 22/10/2024	6/6	4/4	4/4	8/8
Françoises ROELS Niet-uitvoerend bestuurder – Voorzitter van de raad van bestuur, Lid van het ARC, IC en CBB Start mandaat op 22/10/2024	3/3	1/1	1/1	1/1
Sophie LAMBRIGHS Niet-uitvoerend bestuurder	7/8	NA	NA	NA
Marianne WAGNER Niet-uitvoerend bestuurder - Lid CBB	8/8	NA	NA	9/9
Adeline SIMONT Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter ARC	8/8	NA	4/4	NA
Bart DE ZUTTER Niet-uitvoerend bestuurder - Lid CBB, vervolgens Voorzitter CBB sinds 22/10/2024	8/8	NA	NA	9/9
Christophe DEMAIN Niet-uitvoerend bestuurder	8/8	NA	NA	NA
Nicolas VINCENT Niet-uitvoerend bestuurder - Lid IC	8/8	5/5	NA	NA
Paul SCHOULS Niet-uitvoerend bestuurder - Lid IC Start mandaat op 26/03/2024	7/7	4/4	NA	NA
Véronique TAI Niet-uitvoerend bestuurder- Lid IC Start mandaat op 15/05/2024	5/5	2/2	NA	NA
Xavier MERTENS Lid IC	NA	4/5	NA	NA

Tabel van het aantal aandelen in bezit op 31 december 2024

Naam	Aantal aandelen op 31/12/2024
Sophie LAMBRIGHS	400 aandelen
Nicolas VINCENT	2.142 aandelen

Tabel van de totale remuneratie

Naam	Jaarlijkse vaste remuneratie	Zitpenningen	Totale remuneratie
André BOSMANS	8.055 €	37.500 €	45.555 €
Françoise ROELS	1.918 €	10.000 €	11.918 €
Sophie LAMBRIGHS	5.000 €	7.000 €	12.000 €
Marianne WAGNER	5.000 €	16.250 €	21.250 €
Adeline SIMONT	5.000 €	16.000 €	21.000 €
Bart DE ZUTTER	5.000 €	17.250 €	22.250 €
Christophe DEMAIN	5.000 €	8.000 €	13.000 €
Nicolas VINCENT	5.000 €	13.000 €	18.000 €
Paul SCHOULS	3.836 €	11.000 €	14.836 €
Véronique TAI	5.000 €	7.000 €	12.000 €
Xavier MERTENS	NA	4.000 €	4.000 €
TOTAAL	48.809 €	147.000 €	198.809 €

Overeenkomstig het remuneratiebeleid ontvangen de niet-uitvoerende bestuurders alleen een vaste vergoeding. Zij ontvangen geen variabele vergoeding, uitzonderlijke elementen of pensioentoezeggingen.

Jaarlijkse variatie in de totale vergoeding

Naam	Totale remuneratie 2024	Totale remuneratie 2023	Variatie 2024 vs 2023
André BOSMANS	45.555 €	44.000 €	+3 %
Françoise ROELS	11.918 €	NA	NA
Sophie LAMBRIGHS	12.000 €	9.250 €	+29 %
Marianne WAGNER	21.250 €	17.500 €	+21 %
Adeline SIMONT	21.000 €	19.750 €	+6 %
Bart DE ZUTTER	22.250 €	17.500 €	+27 %
Christophe DEMAÏN	13.000 €	13.000 €	+0 %
Nicolas VINCENT	18.000 €	13.000 €	+38 %
Paul SCHOULS	14.836 €	NA	NA
Véronique TAI	12.000 €	13.000 €	-7 %
Xavier MERTENS	4.000 €	2.250 €	+77 %
Sandrine NELISSEN GRADE	NA	3.750 €	NA
François de BORCHGRAVE	NA	5.250 €	NA
TOTAAL	198.809 €	158.250 €	+23 %

Vergoeding van de effectieve leiders

De effectieve leiders werden vergoed overeenkomstig het remuneratiebeleid.

met de laagste vergoeding, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, bedraagt 4, rekening houdend met alle voordelen en patronale bijdragen.

Ter informatie: de verhouding tussen de totale vergoeding van de CEO voor 2024 en de werknemers

Tabel van de totale remuneratie

Naam	Functie	Basis-vaste remuneratie	Kortetermijn variabele remuneratie (*)	Langetermijn variabele remuneratie (**)	IPT	Totale remuneratie
Lionel VAN RILLAER	CEO	234.416 €	35.952 €	0 €	33.389 €	303.757 €
Jean-Luc COLSON	CFO	205.000 €	32.739 €	0 €	26.595 €	264.334 €
Benoit DESUTTER	CIO (***)	108.000 €	0 €	0 €	13.218 €	121.218 €

(*) Bedrag betaald in 2024 op basis van de objectieven voor 2023

(**) Variabele langetermijnbeloning wordt voor het eerst betaald aan de CEO en CFO in 2026, op basis van de objectieven voor de periode 2023-2024-2025, en voor het eerst aan de CIO in 2027, op basis van de objectieven voor de periode 2024-2025-2026

(***) De heer Benoit DESUTTER bekleedt de functie van CIO sinds 1 april 2024.

Prestatie 2024

De vaste vergoeding van de effectieve leiders wordt bepaald op basis van vergelijkingen met de vaste vergoeding op de markt voor een vergelijkbare functie in een vennootschap van vergelijkbare omvang.

Deze vergoeding wordt onafhankelijk van de resultaten toegekend.

Voor het boekjaar 2023, (bonus toegekend in 2024), werd de variabele vergoeding van de CEO bepaald rekening houdend met de volgende doelstellingen: groei van de portefeuille in exploitatie, nieuwe projecten die verworven werden of waarvoor een intentieverklaring werd afgeleverd, operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille, naleving van budgetten en deadlines voor ontwikkelingsprojecten, beheer van de vastgoedportefeuille, verbetering van de energieprestaties van de vastgoedportefeuille, prestaties van de aandelenkoers, ontwikkeling van een strategisch plan 2023-2026, aantal gehuisveste personen.

Voor de CFO waren de doelstellingen voor 2023 (bonus toegekend in 2024) de volgende: controle van de algemene kosten, operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille, personeelsbeleid, thesauriebeheer, financiële verslaggeving, ondersteuning van de relatie met beleggers, evolutie van de beurskoers, ontwikkeling van een strategisch plan 2023-2026.

Na analyse van de boekhoudkundige en financiële gegevens die werden gebruikt om de mate van verwezenlijking van deze doelstellingen te verifiëren, beoordeelde het CBB de verwezenlijking van de doelstellingen door de effectieve leiders. In zijn zitting van 20 februari 2024 en op aanbeveling van het CBB heeft de raad van bestuur de bedragen

bepaald van de variabele vergoeding die aan de CEO en de CFO werden toegekend in 2024 (op de objectieven van het jaar 2023).

Tabel van het aantal aandelen in bezit op 31 december 2024

Naam	Aantal aandelen op 31/12/2024
Lionel VAN RILLAER	5.500
Jean-Luc COLSON	1.000
Benoît DESUTTER	1.000

Vertrekvergoedingen

De voorzieningen voor vertrekvergoedingen worden uiteengezet in het remuneratiebeleid. Tijdens het boekjaar 2024 werd aan geen enkele effectieve leider een vertrekvergoeding betaald.

Toepassing van de terugvorderingsrechten

In overeenstemming met het remuneratiebeleid bepalen de overeenkomsten die met de effectief leidinggevenden worden gesloten dat, indien er variabele vergoedingen werden toegekend of uitbetaald op basis van onjuiste financiële gegevens, Inclusio de uitbetaling van de variabele vergoedingen in kwestie geheel of gedeeltelijk kan opschorten in functie van de ten onrechte toegekende bedragen. Voor het boekjaar 2024 heeft Inclusio geen gebruik moeten maken van deze rechten.

Afwijkingen van het remuneratiebeleid

Voor het boekjaar 2024 waren er geen afwijkingen van het remuneratiebeleid zoals goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 19 mei 2021.

Jaarlijkse variatie in de totale vergoeding

Naam	Totale remuneratie 2024	Totale remuneratie 2023	Variatie 2024 vs 2023
Marc BRISACK	NA	236.288 €	NA
Lionel VAN RILLAER	303.757 €	252.645 € (*)	+20,2 %
Jean-Luc COLSON	264.334 €	257.383 €	+2,7 %
Benoit DESUTTER	121.218 €	NA	NA

(*) De remuneratie van de heer VAN RILLAER in 2023 had betrekking op zijn rol als COO tot 31 juli 2023 en die van CEO vanaf 1 augustus 2023.

PROMOTORS

De GVV-wet voorziet in de functie van promotor van de OGVV, die de verantwoordelijkheid is van de personen die (exclusief of gezamenlijk) zeggenschap hebben over de GVV. Dit zijn gewoonlijk de initiatiefnemers van het project dat aanleiding geeft tot de erkenning als OGVV.

Imofig NV, Kois NV en Re-Vive NV (samen 'de Promotoren') zijn de promotoren van het project Inclusio.

De drie Promotoren worden hierna kort beschreven:

Imofig SA: Imofig is de holding en beheertak van de vastgoedportefeuille van de Degroef Petercam groep in België. In het kader van haar maatschappelijk engagement heeft Bank Degroef Petercam in 2011 haar sociaal vastgoedinvesteringsproject gelanceerd door de oprichting, via Imofig, van de vennootschappen Degroef Social Immo en Bon Pasteur.

Kois SA: Kois is een speler die gespecialiseerd is in impactfinanciering. Kois streeft ernaar om projecten met grote sociale en milieu-impact om te zetten in concrete investeringsvoorstellen voor de publieke en private sector. Op dit gebied wordt Kois erkend als een pionier in impact investing in Europa en India.

Re-Vive SA: Re-Vive is een voorloper en marktleider in complexe stadsvernieuwingsprojecten. Het transformeert brownfields in toekomstbestendige, koolstofvrije en geconnecteerde ontwikkelingsplannen. De projecten zijn erop gericht waarde toe te voegen aan de gemeenschappen waarin Re-Vive investeert en de ecologische voetafdruk van steden en hun gebruikers te verkleinen.

De Promotoren hielden zich gedurende een periode van drie jaar aan de regels van de GVV-wet inzake Promotoren. Deze periode is eind 2023 afgelopen.

BELANGENCONFLICTEN

Beleid inzake belangenconflicten

Elke situatie van interferentie tussen een openbaar belang en publieke of private belangen in hoofde van een bestuurder, een lid van een comité, een lid van de effectieve leiding of een ander personeelslid, die van die aard is dat ze de onafhankelijke, onpartijdige en objectieve uitoefening van een functie beïnvloedt of lijkt te beïnvloeden, vormt een belangenconflict.

Het Governance Charter van Inclusio beschrijft hoe Inclusio omgaat met belangenconflicten.

Op het vlak van preventie en beheer van belangenconflicten is Inclusio onderworpen aan:

- de wettelijke bepalingen ter zake, die gelden voor alle beursgenoteerde vennootschappen, zoals beschreven in de artikelen 7:96 en 7:97 van het WVV;
- specifieke regels krachtens artikel 37 van de GVV-wet;
- de aanvullende regels die in het Charter vermeld staan.

Indien een bestuurder rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat indruist tegen een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, moet deze bestuurder de andere leden van de raad van bestuur hiervan op de hoogte brengen vooraleer de raad een beslissing neemt. Zijn verklaring en de redenen die zijn belangenconflict aantonen, moeten worden opgenomen in de notulen van de raad van bestuur die hierover een besluit zal moeten nemen. Bovendien moet de commissaris geïnformeerd worden en mag de betrokken bestuurder niet deelnemen aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over de desbetreffende transacties of beslissingen, noch erover stemmen. De desbetreffende notulen worden dan opgenomen in het jaarverslag (artikel 7:96 WVV). Het voormelde artikel 7:96 WVV voorziet evenwel in enkele uitzonderlijke gevallen, met name in verband met gebruikelijke verrichtingen die plaatshebben onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

Artikel 7:97 WvV bepaalt dat wanneer een genoteerde vennootschap een verrichting met een verbonden vennootschap overweegt (behoudens enkele uitzonderingen), een ad-hoccomité moet worden opgericht, bestaande uit drie onafhankelijke bestuurders. Dit comité, bijgestaan door een onafhankelijke deskundige, brengt over de voorgenomen verrichting een omstandig gemotiveerd advies uit aan de raad van bestuur. De raad van bestuur mag zich slechts uitspreken na kennis te hebben genomen van dit verslag. De commissaris moet zich op zijn beurt uitspreken over de oprechtheid van de verstrekte informatie in het advies van dit comité en het rapport van de raad van bestuur. De beslissing van het comité, het uittreksel van de notulen van de raad van bestuur en het oordeel van de commissaris worden in het jaarverslag opgenomen.

Artikel 37 van de GVV-wet en artikel 8 van het KB-GVV verplichten de GVV's met name (onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen) om de FSMA vooraf in kennis te stellen van elke verrichting die de OGVV van plan is uit te voeren met een verbonden onderneming, een vennootschap waarmee de OGVV verbonden is door een deelneming, andere aandeelhouders van een vennootschap uit de perimeter, bestuurders of leden van de algemene directie. Inclusio moet aantonen dat zij belang heeft bij de voorgenomen transactie, dat deze strookt met haar strategie en onder normale marktomstandigheden wordt uitgevoerd. Indien de transactie betrekking heeft op een onroerend goed, moet de onafhankelijke waarderingsdeskundige de reële waarde van het onroerend goed ramen, die dan zal dienen als minimumprijs waartegen het onroerend goed kan worden overgedragen of als maximumprijs waartegen het gekocht kan worden. De OGVV moet het publiek informeren over de uitvoering van de transactie en deze informatie toelichten in haar jaarverslag.

Het Charter bevat een geheimhoudingsplicht die de bestuurders en de algemene directie moeten naleven. De bestuurders en directieleden mogen de verkregen informatie niet gebruiken voor andere doeleinden dan de uitoefening van hun mandaat. Zij moeten de vertrouwelijkheid ervan persoonlijk beschermen en mogen de informatie in geen geval verspreiden.

Deze persoonlijke verplichting geldt eveneens voor de vertegenwoordigers van een rechtspersoon, bestuurder of lid van de effectieve leiding.

Indien Inclusio op het punt staat een transactie te sluiten met een bestuurder of met een vennootschap waarvan hij of zij vennoot is die niet onder de toepassing van artikel 7:96 van het WvV valt (bijvoorbeeld omdat het een gebruikelijke verrichting betreft die plaatsvindt onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden), acht Inclusio het niettemin noodzakelijk dat deze bestuurder dit aan de andere bestuurders meedeelt vóór de beraadslaging van de raad van bestuur en zich onthoudt van deelname aan de beraadslaging van de raad van bestuur over deze transactie en de stemming over dit punt.

Ten slotte zal Inclusio bij een belangenconflict waarbij de onafhankelijke waarderingsdeskundige is betrokken in het kader van een investeringstransactie, een beroep doen op een andere onafhankelijke waarderingsdeskundige om het betrokken goed te waarderen tot de eventuele opname ervan in de vastgoedportefeuille.

Gelet op de aandeelhoudersstructuur van Inclusio en de samenstelling van de raad van bestuur, kunnen de volgende belangenconflicten ontstaan:

- transactie (bv. inbreng van een pand) tussen Inclusio en een vennootschap waarmee een bestuurder van Inclusio (of een van zijn effectieve leiders) een band zou hebben;
- transactie (bijvoorbeeld aankoop of verkoop van een gebouw) tussen Inclusio en een derde die van belang kan zijn voor een andere vennootschap waarin een bestuurder een mandaat uitoefent, zonder dat dit een belangenconflict in de zin van artikel 7:96 van het WvV doet ontstaan.

In deze gevallen past Inclusio strikt de wettelijke bepalingen inzake belangenconflicten toe, evenals de regels beschreven in haar Charter.

De raad van bestuur heeft zichzelf, naast de toepasselijke wettelijke regels, de volgende preventieve regels opgelegd.

Telkens wanneer het tegen de belangen van de aandeelhouders van Inclusio indruist dat de betrokken bestuurder in kennis wordt gesteld van de voorwaarden waaronder Inclusio voornemens is een

verrichting aan te gaan, worden de voorbereidende nota's hem niet toegezonden, trekt hij zich terug uit de vergadering van de raad van bestuur wanneer het punt wordt besproken, en wordt dit punt opgenomen in aparte notulen die hem niet worden meegedeeld.

Voorts kan het gebeuren dat een aan de raad van bestuur voorgelegde verrichting (bijvoorbeeld: de verwerving van een gebouw in het kader van een veiling) van belang kan zijn voor een andere vennootschap waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. In een dergelijk geval, dat in sommige gevallen een belangenconflict kan inhouden, heeft Inclusio besloten een procedure toe te passen die grotendeels geënt is op die van artikel 7:96 van het WVV inzake belangenconflicten. De betrokken bestuurder zal de Voorzitter van de raad van bestuur en de CEO onmiddellijk op de hoogte brengen van het bestaan van een dergelijke situatie. In de mate van het mogelijke moet de CEO het bestaan van een dergelijke situatie vaststellen.

Zodra het risico is geïdentificeerd, moeten de betrokken bestuurder en de voorzitter van de raad van bestuur of de CEO gezamenlijk nagaan of de 'Chinese walls'-procedures die zijn aangenomen binnen de entiteit waarvan de betrokken bestuurder deel uitmaakt, toelaten om zonder bezwaar onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid deel te nemen aan de vergaderingen van de raad van bestuur. Indien dergelijke procedures niet werden ingesteld of indien de betrokken bestuurder of de raad van bestuur van oordeel is dat het beter is dat de betrokken bestuurder zich van stemming onthoudt, trekt deze zich terug uit het beraadslagings- en besluitvormingsproces. De voorbereidende nota's worden hem niet toegezonden, hij trekt zich terug uit de vergadering van de raad van bestuur wanneer het punt wordt besproken, en dit punt wordt opgenomen in aparte notulen die hem niet worden meegedeeld.

Belangenconflicten tijdens het boekjaar

Tijdens het boekjaar 2024 werd de procedure voor het beheer van belangenconflicten tweemaal geactiveerd: op de vergadering van het Investeringscomité van 30 april 2024 en op de vergadering van de Raad van Bestuur van 13 mei 2024, voor het agendapunt met betrekking tot het

investeringsdossier van Sillon in Anderlecht.

Op de vergadering van het Investeringscomité van 30 april 2024 heeft Nicolas Vincent het Investeringscomité op de hoogte gebracht van zijn belangenconflict. Hij verliet de zaal tijdens de bespreking van dit agendapunt en er werden aparte notulen opgesteld voor dit punt. Deze notulen worden hieronder volledig weergegeven (met uitzondering van de financiële informatie, die in dit stadium vertrouwelijk blijft):

"

1. Nieuwe investeringsdossiers

ANDERLECHT- Sillon 21

Nicolas Vincent heeft het Investeringscomité op de hoogte gebracht van een mogelijk belangenconflict en heeft zich teruggetrokken van de vergadering.

Dit project betreft de aankoop, via een SPV, van een voormalig rusthuis dat zal worden omgebouwd tot een studentenresidentie (130 koten voor één persoon en 34 koten voor 2 personen) na verbouwwerken en verbetering van de energieprestaties. Het gebouw ligt vlakbij het Westland Shopping Centre in Anderlecht. Het gebouw zal voor een periode van minimaal 9 jaar worden verhuurd aan de ULB, die studenten betaalbare huisvesting zal bieden. De universiteit wijst erop dat 50% van de kamers die zij momenteel aanbiedt, wordt bezet door studenten die worden ondersteund door de sociale dienst voor studenten.

Op basis van een geschatte aankoopprijs van xxx EUR (xxx EUR/m²) en een jaarlijkse huur van xxx EUR zou het brutorendement xxx% bedragen en de IRR xxx%, rekening houdend met een exitwaarde op het einde van 10 jaar van xxx EUR (xxx EUR/m²).

Het gebouw zou operationeel zijn vanaf het begin van het academisch jaar 2024.

Inclusio loopt in dit geval geen ontwikkelings- of bouwrisico. Qua energieprestatie is het dak geïsoleerd en wordt het huidige verwarmingssysteem gehandhaafd, wat neerkomt op een jaarlijks verbruik van 220 kWh/m²/jaar, wat niet perfect is, en het bruto rendement van xxx% biedt niet veel speelruimte. Het Investeringscomité stelde zich ook vragen over de fiscale aspecten van de regeling en het risico van

het uitkopen van deze SPV, aangezien het gebouw niet meer in exploitatie was.

Het investeringscomité heeft echter vooral gekeken naar het sociale doel van het project.

Het gebouw zal worden verhuurd aan de ULB, die de accommodatie beschikbaar zal stellen aan studenten. In de haalbaarheidsstudie wordt de studentenhuysvesting verhuurd op basis van xxx EUR/maand aan de universiteit, die ze herverhuurt aan de studenten tegen xxx EUR/maand, waarbij de markthuur in Brussel xxx EUR/maand bedraagt.

De ULB biedt echter geen enkele garantie dat de woningen bestemd zullen zijn voor een kwetsbare studentenpopulatie. Volgens de ULB wordt momenteel 50% van de woningen toegewezen via haar sociale dienst. Aangezien het huurcontract al getekend is en bindend is voor elke koper, stelt het Investeringscomité zich vragen bij de bijkomende sociale meerwaarde van een aankoop door Inclusio. Ten slotte vraagt het Investeringscomité zich af of, gezien de bijzonder hoge kosten van deze investering, ervoor gekozen moet worden gezien de huidige beperkte financiële middelen van Inclusio.

Ondanks deze overwegingen zal het Investeringscomité dit dossier voorleggen aan de Raad van Bestuur op 13 mei 2024. In de tussentijd vraagt het comité aan het uitvoerend management om fiscaal advies in te winnen over de voorgestelde SPV buy-out."

Tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur op 13 mei 2024 heeft de heer Nicolas VINCENT de Raad van bestuur geïnformeerd dat hij een belangenconflict heeft. Hij verliet de zaal tijdens de bespreking van dit agendapunt en er werden aparte notulen opgesteld voor dit punt. Deze notulen worden hieronder volledig weergegeven (met uitzondering van de financiële informatie, die in dit stadium vertrouwelijk blijft):

"ARTIKEL 7:96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
AGENDAPUNT 6.3.1
INVESTERINGSDOSSIER - SILLON 21

6. Investerings

3. Investeringsdossiers

1. Sillon 121 (Anderlecht)

Nicolas VINCENT brengt de Raad van bestuur op de hoogte van een belangenconflict in zijn hoofde met betrekking tot dit dossier. De Voorzitter verzoekt Nicolas Vincent de vergadering te verlaten. Over deze kwestie zullen aparte notulen worden opgesteld.

Het betreft de aankoop, via een SPV, van een voormalig rusthuis dat zal worden omgebouwd tot een studentenresidentie (130 eenpersoonskamers en 34 tweepersoonskamers), na verbouwingswerken en energie-efficiëntie-upgrades. Het gebouw ligt in de buurt van het Westland Shopping Centre in Anderlecht. Het zou voor een periode van minimaal 9 jaar worden verhuurd aan de ULB, die op die manier betaalbare huisvesting kan bieden aan studenten. De universiteit geeft aan dat 50% van de kamers die ze momenteel aanbiedt, wordt bezet door studenten die worden ondersteund door de sociale dienst voor studenten.

Op basis van een geschatte aankoopprijs van xxx EUR (xxx EUR/m²), en een jaarlijkse huur van xxx EUR, zou het brutorendement xxx% bedragen en het nettorendement xxx%.

Het gebouw zou operationeel zijn vanaf het begin van het academiejaar 2024.

De Raad van Bestuur zette vraagtekens bij het risico van de aankoop van deze SPV, aangezien het gebouw momenteel niet in exploitatie is.

Het onderzoek van het dossier door de Raad van Bestuur was echter vooral gericht op het sociale doel van het project.

Het gebouw zal worden verhuurd aan de ULB, die de wooneenheden ter beschikking zal stellen van studenten. In de haalbaarheidsstudie wordt de studentenhuysvesting verhuurd op basis van xxx EUR/maand aan de universiteit, die ze herverhuurt aan de studenten tegen xxx EUR/maand, waarbij de markthuur in Brussel xxx EUR/maand bedraagt.

De ULB biedt echter geen enkele formele garantie dat de wooneenheden bestemd zullen zijn voor een kwetsbare studentenpopulatie.

Na beraadslaging kan de Raad van Bestuur zich moeilijk voorstellen dat de ULB, gezien de vraag naar betaalbare studentenwoningen, deze woningen tegen hoge prijzen zou verhuren.

De Raad stemde in met dit investeringsproject, onder voorbehoud van de beschikbaarheid van financiering."

TE VERSTREKKEN INFORMATIE KRACHTENS ARTIKEL 34 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14 NOVEMBER 2007

Kapitaalstructuur en de verschillende soorten aandelen

Het kapitaal op 31 december 2024 bedraagt 147.590.600,92 € en wordt vertegenwoordigd door 7.428.347 volgestorte aandelen zonder nominale waarde, die elk een gelijkwaardige fractie van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

Er zijn geen aandelencategorieën.

Wettelijke of statutaire beperking van de overdracht van effecten

Geen

Houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn en beschrijving van deze rechten

Imofig NV (RPR 0403.363.018), Kois NV (RPR 0551.850.222) en Re-Vive NV (RPR 0810.433.812), promotoren van Inclusio bij de inwerkingtreding van de GVV-vergunning van Inclusio, beschikken elk over het recht om een vertegenwoordiger voor te dragen in de raad van bestuur van Inclusio en kunnen bijgevolg elk een kandidaat voor een bestuursmandaat voordragen op de algemene vergadering. Dit recht eindigt op de gewone algemene vergadering die in 2032 moet worden gehouden, aangezien de mandaten van de bestuurders die op basis van dit recht benoemd werden deze termijn niet mogen overschrijden.

Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Geen

Wettelijke of statutaire beperking van de uitoefening van het stemrecht

De aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen waarin het stemrecht

kan worden opgeschort zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of een andere toepasselijke wetgeving.

Overeenkomsten tussen aandeelhouders die bekend zijn bij de emittent en aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Geen

Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van de emittent

Lid van het bestuursorgaan: de lezer wordt verwezen naar artikel 9 van de statuten [Samenstelling raad van bestuur].

Wijziging van de statuten: de lezer wordt verwezen naar artikel 22 van de statuten [Beraadslagingen].

De bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

De lezer wordt verwezen naar artikel 5.3 van de statuten [Verwerving, verpanding en vervreemding van eigen aandelen] en naar artikel 12 van de statuten [Bevoegdheden van de raad].

Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de emittent na een openbaar overnamebod, alsmede de gevolgen daarvan, behalve indien zij zodanig van aard zijn dat openbaarmaking ervan de emittent ernstig zou schaden; deze afwijkende regeling is niet van toepassing indien de emittent specifiek verplicht is tot openbaarmaking van dergelijke informatie op grond van andere wettelijke vereisten

De bankkredietovereenkomsten zijn onderworpen aan een "change of control"-clausule, die de banken toelaat de kredietovereenkomsten te beëindigen indien de zeggenschap over de emittent wijzigt.

Tussen de emittent en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt

- Bestuurders: geen overeenkomst;
- Effectieve leiding:
 - **CEO:** indien de dienstverleningsovereenkomst tussen Inclusio en de CEO door de Vennootschap wordt opgezegd om een andere reden dan een ernstige tekortkoming in hoofde van de CEO, moet Inclusio een opzeggingstermijn van zes maanden in acht nemen. Deze opzegperiode van 6 maanden wordt vermeerderd met één maand per dienstverleningsjaar, met een maximum van 12 maanden. De opzeggingsperiode kan worden vervangen door een vergoeding ter compensatie ten belope van een bedrag dat overeenstemt met de resterende duur van de opzeggingstermijn (basisvergoeding + gemiddelde van de variabele vergoeding op korte en lange termijn van de twee voorgaande boekjaren).
 - **CFO:** indien de dienstverleningsovereenkomst tussen Inclusio en de CFO door de Vennootschap wordt opgezegd om een andere reden dan een ernstige tekortkoming in hoofde van de CFO, moet Inclusio een opzeggingstermijn van zes maanden in acht nemen. Deze opzegperiode van 6 maanden wordt vermeerderd met één maand per dienstverleningsjaar, met een maximum van 12 maanden. De opzeggingsperiode kan worden vervangen door een vergoeding ter compensatie voor een bedrag dat overeenstemt met de resterende opzeggingstermijn. Bovendien moet Inclusio een pro rata, met de opzeggingsperiode overeenstemmende vergoeding betalen van het gemiddelde van de variabele vergoeding van de twee voorgaande boekjaren.;
 - **CIO:** indien de dienstverleningsovereenkomst tussen Inclusio en de CIO wordt beëindigd door Inclusio om een andere reden dan een ernstige tekortkoming in hoofde van de CIO, moet Inclusio een opzegtermijn van zes maanden in acht nemen. Deze opzegtermijn van 6 maanden zal worden verhoogd met een maand voor elk jaar van geleverde diensten, zonder een totaal van 12 maanden te overschrijden. De opzegtermijn kan worden vervangen door een compenserende vergoeding voor een bedrag dat evenredig is met de resterende opzegtermijn (basisvergoeding + gemiddelde variabele vergoedingen op korte en lange termijn voor de twee voorgaande boekjaren).
- Operationeel team: geen overeenkomsten.

TE VERSTREKKEN INFORMATIE KRACHTENS ARTIKEL 74 §7 VAN HET KB VAN 1 APRIL 2007

Er werd geen enkel openbaar overnamebod gemeld aan Inclusio.



Huurder • Tolhuislaan Gent



Risico's



INCLUSIO HOUDT DE RISICO'S DIE INVLOED KUNNEN HEBBEN OP HAAR BEDRIJF NAUWLETTEND IN DE GATEN.

In dit hoofdstuk worden enkel de specifieke en meest significante risicofactoren voor Inclusio vermeld, afhankelijk van de waarschijnlijkheid dat ze zich zullen voordoen en de mogelijke omvang van hun negatieve impact op Inclusio. Niet-specifieke risico's zijn niet opgenomen in dit hoofdstuk.

Inclusio volgt strikt de risico's op die haar activiteit kunnen beïnvloeden, met de bedoeling ze te voorkomen of, wanneer dat niet mogelijk is, met de nodige reactiviteit adequate maatregelen te kunnen nemen.

FASTGOEDRISICO'S EN OPERATIONELE RISICO'S

Risico's verbonden aan projecten in ontwikkeling en te ontwikkelen projecten

Inclusio heeft op 31 december 2024 een portefeuille in exploitatie met een reële waarde van 360 M€.

Op die datum zijn 5 vastgoedprojecten in het bezit van Inclusio of haar dochterondernemingen of maken ze het voorwerp uit van een vaste verbintenis. Deze projecten in ontwikkeling of in aanbouw zijn: Vander Bruggen (Anderlecht), Melkerij (Wachtebeke), Bonnemaison 10 (Doornik), Pavillon 1-3 (Schaarbeek), en IMC (Doornik). De totale investeringskosten voor deze projecten worden geraamd op 44,3 M€ (13,3% van de reële waarde van de portefeuille in exploitatie), waarvan 14,1 M€ reeds werd aangewend. Het saldo van 30,2 M€ vertegenwoordigt dus 8,4% van de totale portefeuille in exploitatie. Dit risico zal afzwakken naargelang Inclusio overgaat tot andere aankopen.

Dit ontwikkelingsrisico betreft verschillende stappen in een ontwikkelingsproject:

Het risico op de niet-verkrijging of betwisting van een stedenbouwkundige vergunning kan een vertraging met zich brengen van het project en het zelfs onmogelijk maken het project uit te voeren. Slechts 2 van Inclusio's 5 projecten moeten nog een bouwvergunning krijgen (Pavillon 1-3 en IMC). Als een bouwvergunning eenmaal is verleend, is het nog steeds mogelijk om hiertegen in beroep te gaan. Inclusio is echter nog nooit geconfronteerd geweest met een dergelijk beroep. Dit wordt verklaard door het feit dat vooraf adviezen worden gevraagd aan de overheden, door het type gebouwen dat Inclusio wil bouwen en door hun sociale bestemming. Inclusio is van mening dat de kans dat een stedenbouwkundige vergunning niet wordt afgeleverd of betwist wordt, laag is.

Risico op extra kosten in de uitvoering van de werken: de kosten voor de ontwerp-, bouw- of renovatiefase van een project kunnen hoger zijn dan het aanvankelijk geraamde budget in de haalbaarheidsstudie, wanneer er zich bijkomende technische problemen voordoen of er onverwachte kosten opduiken.

De haalbaarheidsstudie van Inclusio omvat altijd een percentage van de bouwkosten, specifiek per project, om tegemoet te komen aan eventuele onvoorziene gebeurtenissen. Aangezien het saldo van de te betalen werken ongeveer 30,2 M€ bedraagt, zal de geregistreerde stijging van de materiaalkosten naar verwachting geen significante impact hebben op de resultaten van Inclusio.

Risico's verbonden aan de sociale verhuurkantoren (SVK) en woonmaatschappijen (WM)

De huurgelden voor de portefeuille in exploitatie per 31 december 2024 bedragen 16,3 M€ op jaarbasis. Sociale verhuurkantoren (AIS in Brussel en Wallonië) en Woonmaatschappijen (WM, Vlaanderen) vertegenwoordigen 51% van de huren.

Per 31 december 2024 heeft Inclusio lopende huurovereenkomsten of beheersmandaten met 9 SVK's in Brussel, 9 WM in Vlaanderen en 7 SVK's in Wallonië.

Risico op wanbetaling van een SVK/WM: tijdens de looptijd van een huurovereenkomst of beheersmandaat is het mogelijk dat het SVK/ de WM waaraan het gebouw wordt verhuurd, zijn contractuele verplichtingen niet nakomt (zoals de betaling van de huurgelden). De SVK/ WM blijven immers zelf in zekere mate blootgesteld aan de solvabiliteit van de uiteindelijke bewoners (onderhuurders) en de verkrijging van subsidies.

Het risico bestaat ook dat de aan de SVK/WM toegekende subsidies verminderen, bijvoorbeeld omwille van bezuinigingen op het niveau van de Gewesten of provincies. Dergelijke subsidievermindering zou op haar beurt kunnen leiden tot de onmogelijkheid voor een of andere SVK/ WM om te voldoen aan zijn financiële verplichtingen en zelfs tot zijn ingebrekeblijving.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Vlaams Gewest zijn er garantiestelsels die tussenkomen als een SVK/WM in gebreke blijft. Zo blijven de gevolgen van dergelijke ingebrekeblijving voor de eigenaar beperkt. Wanneer in het Brussel Hoofdstedelijk Gewest de vergunning van een SVK wordt ingetrokken of niet wordt verlengd, moet dat SVK de overeenkomsten die het gesloten heeft, overdragen aan een ander SVK in het Gewest (in Brussel zijn er 24 SVK's). In het Vlaams Gewest worden de WM gecontroleerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ('VMSW'), die op eigen initiatief sancties kan opleggen aan een WM dat slecht zou worden beheerd: intrekking van de vergunning, verplichting tot het opstellen van een reorganisatieplan, verplichting tot samenwerking met een andere WM, verplichting tot beroep op externe gespecialiseerde hulp om het beheer

van de WM te verbeteren. Bovendien is de VMSW krachtens een decreet verplicht de huur te betalen van het in gebreke blijvende WM en dit gedurende maximaal negen maanden, op voorwaarde dat de overeenkomst tussen Inclusio en het WM erkend wordt krachtens dit decreet. Ingeval een Waals SVK in gebreke blijft, bestaat er momenteel geen enkele garantie.

Tot op heden werd Inclusio nog nooit geconfronteerd met een wanbetaling door een SVK/WM. Hoewel de kans op een wanbetaling door een SVK/WM beperkt is, mag men niet vergeten dat de belangrijkste huurders van Inclusio WM/SVK's zijn. De financiële impact van een ingebrekeblijving door een van deze WM/SVK's zou bijgevolg zeer hoog zijn. Zo waren de betaalde gelden door de derde grootste huurder (het SVK M.A.I.S.) goed voor 1,1 M€/jaar (6,9% van de huurinkomsten). Inclusio blijft wel eigenaar van de woningen, die ofwel kunnen worden doorverhuurd aan een ander SVK/WM of andere sociale speler, ofwel, als een dergelijke oplossing uitblijft, kunnen worden doorverhuurd of doorverkocht op de vrije markt. Dit zou een impact hebben op sociaal vlak, maar niet (of weinig) op financieel vlak.

Risico op ontbinding van een met een SVK/WM gesloten huurovereenkomst: Het is mogelijk dat een SVK/WM vervroegd een einde stelt aan één of meer huurovereenkomst(en) die werd(en) gesloten met Inclusio op basis van de gewestelijke wetgeving van toepassing op huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats en die het nu mogelijk maakt huurovereenkomsten te allen tijde op te zeggen middels een vooropzeg van drie maanden en een degressieve vergoeding van drie, twee of een maand tijdens de eerste drie jaar van de betreffende huurovereenkomst. 28% van de huurgelden van Inclusio zijn afkomstig van huurcontracten voor de hoofdverblijfplaats.

Door haar gebouwen goed te onderhouden voorziet Inclusio geen opzeggingen van contracten, vooral in het licht van het toenemende gebrek aan aanbod op de markt voor betaalbare huurwoningen.

Economisch risico na afloop van een beheersmandaat met een SVK: In het kader van beheersmandaten (enkel van toepassing in Brussel en Wallonië; in Vlaanderen werken de WM uitsluitend met huurcontracten), sluiten de SVK's een huurovereenkomst met de bewoners op naam

en voor rekening van Inclusio. Na afloop van de beheersmandaten zullen de huurovereenkomsten met de bewoners dus blijven doorlopen en zullen bewoners hun woonst kunnen behouden door hun individuele huur rechtstreeks aan Inclusio te betalen. Echter, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen de door de bewoners betaalde huurgelden (als de inkomsten van de bewoners lager zijn dan de maximuminkomsten om in aanmerking te komen voor een sociale woning) lager zijn dan de vergoeding die Inclusio ontvangt van het SVK onder het beheersmandaat. Dit verschil wordt geraamd op 10% à 20% van de huurgelden. De huurders zouden in moeilijkheden kunnen komen om de volledige huur te betalen zonder deze korting die ze krijgen van de SVK's.

Als een SVK een einde zou stellen aan een beheersmandaat en Inclusio het beheer van een gebouw voor eigen rekening zou moeten overnemen, zou dit bovendien bijkomende beheerskosten met zich meebrengen (human resources) voor Inclusio. Deze kosten worden geraamd op 25 tot 30 €/maand/woning.

Risico op huurleegstand

De bezettingsgraad op 31 december 2024 bedraagt 98,98%. Slechts twee winkelruimtes en enkele parkeerplaatsen leveren geen huur op per 31 december 2024.

De woningen die worden verhuurd aan de SVK/WM alsook de gebouwen die worden verhuurd aan de vzw's, overheidsinstellingen of andere spelers uit de gehandicaptensector vertonen geen risico op huurleegstand voor Inclusio (zelfs al zou een woning leegstaan, zijn het SVK/de WM, vzw of speler contractueel verplicht de huur aan Inclusio te betalen).

Hoewel het risico op een toename van de huurleegstand nog steeds aanwezig is, valt het gezien het grote onevenwicht tussen aanbod en vraag naar betaalbare huurwoningen te verwachten dat de huurleegstand in de portefeuille van Inclusio altijd heel laag zal blijven.

Bovendien koopt Inclusio geen gebouwen, noch engageert zich voor de ontwikkeling van een vastgoedproject zonder de betrekking ervan vooraf te hebben veiliggesteld door een sociale huurder.

Risico van niet-indexering van de huurprijzen

De gewestregeringen hebben eind 2022 nieuwe wetten goedgekeurd die de indexering van de huurprijzen op basis van de energiescore van de woningen beperken of annuleren. Eigenaars van panden met een slechte energiescore zien hun inkomsten dus plafonneren, terwijl hun operationele uitgaven (lonen, verzekeringen, onderhoud, enz.) tegelijk omhoog gaan.

Deze gewestelijke wetgevingen hadden een geldigheid van één jaar en werden niet verlengd waardoor alle huurprijzen opnieuw geïndexeerd kunnen worden vanaf 1 oktober 2023 in Vlaanderen, 14 oktober 2023 in Brussel en 1 november 2023 in Wallonië.

Er blijft wel een correctiefactor van toepassing voor de berekening van de geïndexeerde huurprijs, om de indexering in de periode oktober 2022 tot oktober 2023 te "bevriezen" voor woningen met een slechte energiescore. Deze correctiefactor hangt af van het Gewest, de verjaardag van het huurcontract en de EPC-score. Deze correctiefactor is niet van toepassing voor huurovereenkomsten die afgesloten werden na november 2022.

FINANCIËLE RISICO'S

Financierings- en liquiditeitsrisico

Inclusio wordt volledig gefinancierd met leningen van partnerbanken. Per 31 december 2024 had de Vennootschap 16 kredietlijnen bij 5 verschillende banken voor een totaalbedrag van 177,5 M€.

Per 31 december 2024 is er nog een saldo van ongeveer 22,5 M€ beschikbaar op de bestaande kredietlijnen om de verplichtingen van Inclusio in de loop van het boekjaar 2025 te dekken op basis van de huidige ontwikkelingsplannen. Er zijn onderhandelingen lopende met een 6e bank voor een nieuwe kredietlijn.

De overeenkomsten met de banken bevatten (in voorkomend geval) verschillende voorwaarden, zoals de verplichting om het OGVV-statuuat te behouden, "negative pledge" en "pari passu" clausules, maar ook financiële voorwaarden waaraan moet worden voldaan, zoals een maximale schuldgraad, een

minimale dekkinggraad van de bankinteressen of een minimale omvang van de vastgoedportefeuille. Inclusio bevestigt dat deze voorwaarden goed worden nageleefd en verwacht geen enkel element dat de activiteiten van de vennootschap negatief zou beïnvloeden en die ertoe zou leiden dat de Vennootschap in gebreke zou blijven wat haar verplichtingen ten aanzien van de banken betreft.

Gezien de beperkte schuldgraad en het gunstige risicoprofiel zou het voor Inclusio geen probleem mogen zijn om nieuwe kredietlijnen aan te gaan voor zover de kapitaalmarkt voor vastgoedkredieten geen ernstige crisis kent.

Risico's verbonden aan renteschommelingen

De rentevoeten op korte, middellange en lange termijn op de financiële markten kunnen sterk schommelen.

De vastrentende kredietlijnen op 31 december 2024 vertegenwoordigen 25 M€.

De overige leningen hebben een variabele rente (meestal Euribor 3 maanden). Het door Inclusio ingevoerde afdeckingsbeleid van de vlottende rente voorziet dat maximaal 25% van de opgenomen kredieten met een vlottende rente kan worden gefinancierd op elke afsluitdatum. Bij de afsluiting van het boekjaar bedraagt de afdeckingsgraad 77%.

REGLEMENTAIRE RISICO'S

Risico's verbonden aan het statuut van OGVV

Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) moet Inclusio de GVV-wetgeving volgen.

Deze wetgeving bevat vrij dwingende eisen inzake diversificatieplicht (zowel wat betreft de tegenpartij als wat betreft de activa), schuldratio, resultaatverwerking of nog, het beheer van belangenconflicten.

Concentratierisico wat betreft tegenpartijen: per 31 december 2024 vertegenwoordigt de reële waarde van de aan het SVKM.A.I.S verhuurde gebouwen 8,4% van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur. Dit percentage zal echter geleidelijk aan blijven dalen gezien de groeiprognozes op korte

en middellange termijn van de vastgoedportefeuille.

Concentratierisico wat betreft de activa: per 31 december 2024 vertegenwoordigt het vastgoedcomplex Domaine des Etangs in Anderlecht 8,0% van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur. De geraamde groei van de vastgoedportefeuille zal ook gepaard gaan met een geleidelijke daling van dat percentage.

Wat de schuldratio betreft, stelt de GVV-Wetgeving dat de schuldratio niet meer dan 65% mag bedragen. De schuldgraad van Inclusio bedraagt 41,4% op 31 december 2024.

Ingeval Inclusio haar OGVV-statuuut zou verliezen, zal zij niet langer het fiscale stelsel van OGVV's kunnen genieten en zal zij onderworpen worden aan vennootschapsbelasting. Bovendien mogen banken, na het verlies van de OGVV-statuuut, de kredietovereenkomsten vroegtijdig ontbinden.

Wijzigingen aan de fiscale wetgeving

De aan SVK/WM verhuurde gebouwen genieten momenteel een verlaagde onroerende voorheffing, zowel in het Vlaams Gewest als in het Waals Gewest. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn de aan een SVK verhuurde of in beheer gegeven gebouwen vrijgesteld van onroerende voorheffing.

Voor het jaar 2024 wordt de onroerende voorheffing op de vastgoedportefeuille in exploitatie vóór verlagingen geraamd op 1,9 M€ per jaar. De vrijstellingen en verlagingen van onroerende voorheffing voor verhuur aan SVK/WM worden geraamd op 0,8 M€. De afschaffing van dit fiscaal voordeel zou een hoge financiële impact hebben. Mocht, echter, het Brusselse stelsel worden overgenomen door Vlaanderen en Wallonië, dan zal dit wellicht een positieve financiële impact hebben voor Inclusio (jaarlijkse winst van 0,3 M€).

Zo geniet Inclusio momenteel ook van een verlaagd btw-tarief van 12% voor de bouw van nieuwe woningen die bestemd zijn voor verhuur aan of beheer door SVK/WM, door middel van een huurovereenkomst of beheersmandaat van minstens 15 jaar. Er is echter geen enkele garantie dat deze maatregel ook in de toekomst behouden zal blijven. Een verlaging van dit btw-tarief zou de ontwikkeling van Inclusio ten goede komen, maar een stijging ervan zou haar ontwikkeling afremmen. Zo geniet Inclusio momenteel ook van een verlaagd

btw-tarief van 6% voor de afbraak gevolgd door de bouw van nieuwe woningen die bestemd zijn voor verhuur aan of beheer door SVK/WM, door middel van een huurovereenkomst of beheersmandaat van minstens 15 jaar.

Er is echter geen enkele garantie dat deze maatregel ook in de toekomst behouden zal blijven. Een verlaging van dit btw-tarief zou de ontwikkeling van Inclusio ten goede komen, maar een stijging ervan zou haar ontwikkeling afremmen.

Wetgeving op aan SVK/WM verhuurde woningen

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de huur die aan de eigenaar moet worden betaald door de gewestelijke besluiten voor SVK's onderworpen aan strikte maxima, op grond van de kenmerken van de betrokken woningen. Als die maxima neerwaarts zouden worden herzien, zal het rendement van nieuwe investeringen door Inclusio wellicht dalen.

In het Vlaams Gewest en in het Waals Gewest wordt de te betalen huur aan de eigenaar door elk SVK/WM bepaald op basis van interne werkingsregels. De gewestelijke wetgevingen zouden echter kunnen wijzigen en een strikt maximum opleggen voor de te betalen huur, wat eveneens wellicht zal leiden tot een daling van het rendement van nieuwe investeringen door Inclusio.

Algemeen blijft Inclusio blootgesteld aan elke wetwijziging die een negatieve (of positieve) impact zou hebben op de investeringen of projectontwikkelingen van Inclusio die bestemd zijn voor verhuur aan een SVK/WM.

Stedenbouwkundige lasten

Inclusio geniet vandaag een vrijstelling van stedenbouwkundige lasten voor stedenbouwkundige vergunningen die worden afgeleverd voor de bouw van woningen die verhuurd of in beheer gegeven zullen worden aan een SVK. Er is echter geen enkele garantie dat deze maatregelen ook in de toekomst behouden zullen blijven. Een afschaffing van deze vrijstelling zou de ontwikkeling van Inclusio vertragen.

RISICO MET BETREKKING TOT DE INTERNE CONTROLE

Gezien de beperkte omvang van het personeelsbestand van Inclusio zou men kunnen

verzen dat Inclusio over een ontoereikend internecontrolesysteem beschikt om de betrokken partijen (interne audit, compliance officer, raad van bestuur en auditcomité en risicocomité) toe te laten hun opdracht uit te voeren (zie hoofdstuk "Interne controle en risicobeheer" in het hoofdstuk "Corporate Governance Verklaring").

De mogelijke impact zou zijn dat het beheer van Inclusio niet op een ordelijke en voorzichtige manier zou gebeuren en dat lacunes in het risicobeheer zouden kunnen leiden tot een versnelde verslechtering van het vermogen van Inclusio. Financiële en beheersgegevens kunnen onvoldoende betrouwbaar blijken.

MILIEU, MAATSCHAPPELIJKE EN GOVERNANCERISICO'S

Het duurzame karakter van de gebouwen (ligging, energieprestatie, nabijheid van openbaar vervoer) verzekert hun aantrekkelijkheid bij potentiële huurders.

De publieke opinie en de beleggersgemeenschap eisen meer transparantie van bedrijven op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) en ESG-criteria (Ecologisch - Sociaal - Governance).

Deze verantwoordelijkheid wordt gemeten volgens referentiekaders die nog niet volledig gedefinieerd of gestandaardiseerd zijn en vraagt bij kleine bedrijven zoals Inclusio een geleidelijke implementatie. Een voltijdse Verantwoordelijke Duurzame Ontwikkeling die zich bezighoudt met ESG werd aangeworven en startte haar activiteiten in januari 2024. Zij staat in voor alle ESG- aspecten binnen Inclusio.

Inclusio blijft bovendien de actualiteit rond de ESG- wetgeving volgen via de mededelingen van de FSMA, de aanbevelingen van haar commissaris en de publicaties en werkgroepen van de volgende instellingen waarvan zij lid is:

- Guberna, een vereniging die goed bestuur in alle organisaties wil stimuleren;
- BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector), de federatie van de belangrijkste vastgoedontwikkelaars, verkavelaars en vastgoedinvesteerders in België;
- BE REIT (Belgian Real Estate Investment Trusts), de Belgische federatie van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen;
- EPRA (European Public Real Estate Association), de Europese federatie van beursgenoteerde gereguleerde vastgoedvennootschappen.

FINANCIËLE STATEN





“

VOOR HET VIERDE
OPEENVOLGENDE
JAAR STEEG HET
UITKEERBAAR
RESULTAAT
AANZIENLIJK.

Geconsolideerde balans	162
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat	163
Geconsolideerd mutatieoverzicht	164
Kasstroomoverzicht	166
Toelichting: 1 tot 35	167
Statutaire financiële overzichten	204
EPRA - Prestatie-indicatoren	209
Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening	213

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in €)	Toelichting	31/12/2024	31/12/2023
I Vaste Activa		387.393.296	341.918.575
I B. Immateriële vaste activa	14	0	10.293
I C. Vastgoedbeleggingen	15	375.098.854	328.469.909
I D. Andere materiële vaste activa	16	279.521	334.614
I E. Financiële vaste activa	17	2.666.450	3.858.727
I F. Vorderingen financiële leasing	17	8.295.610	8.295.610
I I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	18	1.052.861	949.422
II Vlottende activa		785.666	1.344.917
II D. Handelsvorderingen	19	56.818	66.565
II E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	20	204.165	278.143
II F. Kas en kasequivalenten	21	259.725	658.046
II G. Overlopende rekeningen	22	264.957	342.164
ACTIVA		388.178.963	343.263.492
EIGEN VERMOGEN		227.110.555	213.154.232
A. Kapitaal	23	142.916.788	142.916.788
B. Uitgiftepremies	23	8.750.150	8.750.150
C. Reserves	23	55.981.075	29.310.248
D. Nettoresultaat van het boekjaar		19.462.542	32.177.046
PASSIVA		161.068.408	130.109.260
I Langlopende verplichtingen		144.174.270	125.560.732
I B. Langlopende financiële schulden	25	142.550.000	124.800.000
I C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17	1.624.270	760.732
II Kortlopende verplichtingen		16.894.138	4.548.528
II B. Kortlopende financiële schulden	25	12.854.315	746.307
II D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	22	3.906.491	3.655.121
II F. Overlopende rekeningen		133.333	147.100
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		388.178.963	343.263.492

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

(in €)		Toelichting	31/12/2024	31/12/2023
I	Huurinkomsten	4	15.329.982	13.302.033
III	Met verhuur verbonden kosten	4	22.960	-1.254
NETTO HUURRESULTAAT			15.352.942	13.300.779
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		990	375
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	237.913	503.272
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	-780.287	-817.836
VASTGOEDRESULTAAT			14.811.559	12.986.590
IX	Technische kosten	6	-339.447	-269.976
X	Commerciële kosten		-44.073	-24.448
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-3.941	2.999
XII	Beheerkosten vastgoed	6	-544.953	-489.481
VASTGOEDKOSTEN			-932.414	-780.906
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			13.879.144	12.205.684
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	7	-2.401.699	-2.332.524
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten		-47.790	-48.249
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			11.429.655	9.824.912
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		2.500	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	13.980.850	28.157.878
XIX	Ander portefeuilleresultaat		-12.873	48.993
OPERATIONEEL RESULTAAT			25.400.132	38.031.783
XX	Financiële inkomsten	9	165.852	159.528
XXI	Netto interestkosten	10	-3.949.190	-2.900.073
XXII	Andere financiële kosten	10	-50.374	-132.302
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-2.052.260	-2.844.767
FINANCIIEEL RESULTAAT			-5.885.971	-5.717.614
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		103.439	19.422
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			19.617.601	32.333.591
XXV	Vennootschapsbelasting		-166.327	-117.304
XXVI	Exit taks		11.268	-39.242
BELASTINGEN		12	-155.059	-156.546
NETTO RESULTAAT			19.462.542	32.177.046
Staat van het totaalresultaat				
I. Netto resultaat			19.462.542	32.177.046
II. Andere elementen van het totaalresultaat:			0	0
TOTAALRESULTAAT (I + II)			19.462.542	32.177.046
Gewoon en verwaterd resultaat per aandeel		13	2,62	4,33

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(in €)	Kapitaal		
	Geplaatst kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Uitgifte -premies
Saldo per 31/12/2022	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Toewijzing van het resultaat 2022			
Dividend			
Onbetaald dividend op eigen aandelen			
Eigen aandelen			
Resultaat van het boekjaar 2023			
Saldo per 31/12/2023	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Saldo per 31/12/2023 voor toewijzing	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Toewijzingsvoorstel en dividend			
Saldo per 31/12/2023 na toewijzing	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Saldo per 31/12/2023	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Toewijzing van het resultaat 2023			
Dividend			
Onbetaald dividend op eigen aandelen			
Eigen aandelen			
Resultaat van het boekjaar 2024			
Saldo per 31/12/2024	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Saldo per 31/12/2024 voor toewijzing	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Toewijzingsvoorstel en dividend			
Saldo per 31/12/2024 na toewijzing	147.590.601	-4.673.813	8.750.150

Reserves						Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het aandeel in de netto-winst en de andere elementen van het totaalresultaat van participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	Reserve voor eigen aandelen (-)	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		
10.375.272		618.276	-38.054	101.751	1.294.849	22.229.900	186.248.933
9.599.820		5.364.381			7.265.699	-22.229.900	0
					-5.199.843		-5.199.843
					4.824		4.824
			-76.727				-76.727
						32.177.046	32.177.046
19.975.092		5.982.657	-114.781	101.751	3.365.529	32.177.046	213.154.232
19.975.092	0	5.982.657	-114.781	101.751	3.365.529	32.177.046	213.154.232
28.157.878	19.422	-2.844.767			1.273.252	-32.177.046	-5.571.260
48.132.970	19.422	3.137.890	-114.781	101.751	4.638.781	0	207.582.972
19.975.092	0	5.982.657	-114.781	101.751	3.365.529	32.177.046	213.154.232
28.157.878	19.422	-2.844.767			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	19.422	3.137.890	-56.914	101.751	4.645.954	19.462.542	227.110.555
48.132.970	19.422	3.137.890	-56.914	101.751	4.645.954	19.462.542	227.110.555
13.980.850	103.439	-2.052.260			1.339.267	-19.462.542	-6.091.245
62.113.821	122.861	1.085.631	-56.914	101.751	5.985.221	0	221.019.310

KASSTROOMOVERZICHT

(in €)	31/12/2024	31/12/2023
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	658.046	593.077
1. Operationele activiteiten	4.555.781	2.829.587
Resultaat van het boekjaar	23.451.312	35.206.438
Resultaat van het boekjaar	19.462.542	32.177.046
Financiële opbrengsten	-165.852	-159.528
Netto interestkosten	3.949.190	2.900.073
Andere financiële kosten	50.374	132.302
Belastingen	155.059	156.546
Aanpassingen voor transacties zonder kaseffecten	-11.794.563	-25.227.124
Afschrijvingen / Waardeverminderingen op materiële vaste activa	117.205	105.410
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-13.980.850	-28.157.878
Variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (+/-)	2.052.260	2.844.767
Variaties in de reële waarde van participaties in vermogensmutatie (+/-)	-103.439	-19.422
Provisie voor Exit taks (+/-)	120.262	0
Wijzigingen in werkkapitaal	-2.471.908	-4.213.643
<u>Variaties van rubrieken in activa</u>		
-Handelsvorderingen	9.746	-14.104
-Andere vlottende activa	0	-94.136
-Overlopende rekeningen	77.207	210.308
<u>Variaties van rubrieken in verplichtingen</u>		
-Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-2.545.094	-4.150.785
-Overlopende rekeningen	-13.767	-164.928
Andere elementen van de operationele activiteiten	-4.629.060	-2.936.084
(Betaalde)/ontvangen belastingen	-421.596	263.225
Betaalde interesten	-4.322.942	-3.226.535
Ontvangen interesten	165.852	159.528
Andere financiële kosten	-50.374	-132.302
2. Investeringsactiviteiten	-29.305.890	-23.771.301
Vastgoedbeleggingen – Geactiveerde investeringen	-1.616.703	-1.523.664
Vastgoedbeleggingen – Nieuwe verwervingen	-20.796.429	-9.458.029
Projectontwikkelingen	-6.161.211	-4.609.551
Andere materiële vaste activa	-43.264	-136.741
Andere langlopende financiële activa	-5.000	-51.018
Investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	-930.000
Overname van dochterondernemingen via asset deal	-683.284	-7.062.298
3. Financieringsactiviteiten	24.351.789	21.006.683
Toename (+) van de financiële schulden	39.450.000	53.700.000
Vermindering (-) van de financiële schulden	-9.300.000	-27.500.000
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-291.993	78.429
Variaties in de reserves (+/-)	57.868	-76.727
Dividend van vorige oefening	-5.564.087	-5.195.019
Totale kasstroom van het boekjaar	-398.321	64.968
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	259.725	658.046

TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE

Inclusio (in de jaarrekening “de Vennootschap” genoemd) is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, die het statuut van OGVV heeft verkregen op 10 december 2020. De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gevestigd op Hermann-Debrouxlaan 40 te 1160 Brussel.

Inclusio is een Belgische referentievennootschap die investeert in sociaal vastgoed. Ze heeft zich tot doel gesteld om op lange termijn kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen aan te bieden aan kwetsbare bevolkingsgroepen. Haar prioritair investeringssegment is de verwerving, de ontwikkeling en het beheer van vastgoed dat ter beschikking wordt gesteld van huurders met een laag of matig inkomen.

De meeste panden worden verhuurd of in beheer gegeven aan sociale verhuurkantoren (SVK) die genieten van gewestelijke subsidies om woningen tegen een betaalbare huurprijs te kunnen aanbieden aan een kwetsbaar publiek.

De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur op 24 februari 2025. De publicatie van de geconsolideerde jaarrekening zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van 21 mei 2025.

TOELICHTING 2: VOORNAAMSTE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING VOLGENS IFRS

Toelichting 2.1 Waarderingsgrondslag

De geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 12 maanden die werd afgesloten op 31 december 2024.

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld volgens het schema voorgeschreven door het KB van toepassing op GVV's (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) en werd opgesteld in overeenstemming met de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) en de interpretaties van het 'International Financial Reporting Interpretations Committee' (IFRIC) die van kracht zijn op 31/12/2024 en door de Europese Unie werden goedgekeurd, zoals vastgelegd door het Belgisch Koninklijk Besluit van 13/07/2014 betreffende Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. Bijgevolg heeft de

Vennootschap geen uitgestelde belastingen opgenomen.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro. Ze werd opgemaakt op basis van historische kostprijzen, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële instrumenten die tegen hun reële waarde werden gewaardeerd.

De grondslagen voor financiële verslaggeving werden consistent toegepast in de loop van het boekjaar en in het vorige boekjaar.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de Vennootschap een aantal significante beoordelingen formuleren inzake de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving en een aantal schattingen maken. Om die hypothesen te formuleren, baseren de effectieve leiders zich op hun ervaring, de hulp van derden (met name vastgoeddeskundigen) en andere factoren die als relevant worden beschouwd. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen. Deze laatste worden regelmatig herzien en dienovereenkomstig aangepast.

Bepaalde standaarden, aanpassingen aan standaarden en interpretaties zijn voor het eerst van toepassing in 2024.

Inclusio vermeldt hieronder enkel de nieuwe standaarden, aanpassingen aan standaarden en nieuwe interpretaties die relevant zijn voor de financiële situatie, de financiële prestaties en/of de toelichtingen van de Groep.

- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van schulden als kortlopend of langlopend en classificatie van langlopende schulden met convenanten
- Wijzigingen in IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichtingen in een “sale and leaseback”-transactie
- Wijzigingen in IAS 7 Het kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten: informatievervalsing: Financieringsovereenkomsten met leveranciers
- IFRS 18 Presentatie en informatievervalsing in de jaarrekening (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau)

De standaarden en interpretaties gepubliceerd op datum van de publicatie van onderhavige geconsolideerde jaarrekening, maar die nog niet van toepassing zijn, worden hieronder

opgesomd. De Groep vermeldt hieronder enkel de nieuwe standaarden, aanpassingen aan standaarden en nieuwe interpretaties die relevant zijn voor de financiële situatie, de financiële prestaties en/of de toelichtingen van Inclusio en haar dochterondernemingen en belangen in ondernemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (de "Groep"). De Groep voorziet om deze standaarden, indien relevant, vanaf de toepassingsdatum toe te passen.

- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 Classificatie en waardering van financiële instrumenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau)

Inclusio verwacht niet dat de initiële toepassing van de hierboven vermelde aanpassingen een significante impact kan hebben op haar jaarrekening.

Toelichting 2.2 Samenvatting van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving

Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële staten van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen en investeringen in deelnemingen waarop de equity-methode wordt toegepast. Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de Vennootschap zeggenschap uitoefent.

De Vennootschap oefent zeggenschap over een deelneming uit als zij is blootgesteld aan, of recht heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en over de mogelijkheid beschikt deze opbrengsten via haar macht over de deelneming te beïnvloeden.

Wanneer de Vennootschap meer dan de helft van de stemrechten in de dochteronderneming bezit, wordt die dochter geacht door de Vennootschap te worden gecontroleerd.

De financiële staten van de dochterondernemingen worden integraal in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop de Vennootschap de zeggenschap verkrijgt tot de einddatum van de zeggenschap.

De financiële staten van de dochterondernemingen worden opgesteld volgens dezelfde grondslagen

voor financiële verslaggeving als deze toegepast door de Vennootschap en ze worden uniform toegepast binnen de Groep.

Alle intragroepstransacties en alle niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen dochterondernemingen van de Groep worden volledig geëlimineerd.

Joint ventures en geassocieerde vennootschappen

Een joint venture is een samenwerkingsverband waarbij de partijen die gezamenlijke zeggenschap over de onderneming uitoefenen, rechten hebben op de nettoactiva van de onderneming. Gezamenlijke zeggenschap is het contractueel overeengekomen delen van de zeggenschap over een onderneming, die alleen bestaat indien voor beslissingen over de betrokken activiteiten de unanieme instemming vereist is van de partijen die de zeggenschap delen. Een geassocieerde deelneming is een entiteit waarin de Groep een invloed van betekenis heeft en die noch een dochtervennootschap, noch een belang in een joint venture is. Invloed van betekenis is de macht om deel te nemen aan de financiële en operationele beleidsbeslissingen van een uitgevende entiteit, zonder zeggenschap of gezamenlijke zeggenschap uit te oefenen over dat beleid.

De resultaten en activa en passiva zijn in deze financiële staten opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode, behalve wanneer de investering is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, in welk geval zij is verwerkt overeenkomstig IFRS 5 - Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten.

Volgens de vermogensmutatiemethode wordt een deelneming aanvankelijk tegen kostprijs in de balans opgenomen en vervolgens aangepast om het aandeel van de Groep in het resultaat en de niet-gerealiseerde resultaten van de Vennootschap op te nemen. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen van een vennootschap groter is dan het belang van de Groep in die vennootschap (met inbegrip van alle deelnemingen op lange termijn die in wezen deel uitmaken van de netto-investering van de Groep in de vennootschap), zal de Groep haar aandeel in de latere verliezen niet langer boeken. Verdere verliezen worden enkel opgenomen voor zover de Groep wettelijke of feitelijke verplichtingen heeft aangegaan of betalingen voor rekening van de vennootschap heeft verricht.

Bij de verwerving van de participatie in een geassocieerde deelneming of joint venture wordt het surplus van de kostprijs van de deelneming ten opzichte van het aandeel van de Groep in de netto reële waarde van de identificeerbare activa en verplichtingen van de vennootschap opgenomen als goodwill, die wordt opgenomen in de boekwaarde van de deelneming. De vereisten van IAS 36 worden toegepast om te bepalen of het noodzakelijk is een waardevermindering te boeken met betrekking tot de deelneming van de Groep in een geassocieerde deelneming of een joint venture. Indien nodig wordt de volledige boekwaarde van de deelneming (met inbegrip van de goodwill) onderworpen aan een waardeverminderingstest overeenkomstig IAS 36 als één enkel actief, door de realiseerbare waarde (hoogste waarde van de bedrijfswaarde of de reële waarde, min verkoopkosten) te vergelijken met de boekwaarde.

Een participatie in een geassocieerde deelneming of een joint venture wordt verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode vanaf de datum waarop de Groep invloed van betekenis op of gezamenlijke zeggenschap over de vennootschap uitoefent, tot de datum waarop voornoemde zeggenschap ophoudt te bestaan.

Overname van bedrijven

Wanneer de Groep de zeggenschap verwerft over een geïntegreerde groep van activiteiten en activa die beantwoorden aan de definitie van een bedrijf in overeenstemming met IFRS 3 – Bedrijfscombinaties, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de overgenomen partij opgenomen tegen reële waarde op de overnamedatum. Bovendien worden uitgestelde belastingen geboekt op de ontstane tijdelijke verschillen en opgenomen in de verworven nettoactiva. Goodwill is het positieve verschil tussen de overnameprijs (exclusief aan de overname gerelateerde kosten), vermeerderd met eventuele minderheidsbelangen, en de reële waarde van de verworven nettoactiva. Indien dit verschil negatief is ('negatieve goodwill'), wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen na bevestiging van de waarden.

Indien de overname van een onderneming bestaande uit één of meer vastgoedbeleggingen en een groep activa (en/ of verplichtingen) niet beantwoordt aan de definitie van een bedrijf volgens IFRS 3, wordt de overname verwerkt als een overname van individueel identificeerbare activa en verplichtingen

(met inbegrip van vastgoedbeleggingen).

De kostprijs van de overname wordt toegerekend aan de afzonderlijke identificeerbare activa en verplichtingen op basis van hun relatieve reële waarde op de datum van overname. Bijgevolg geeft een dergelijke verwerving geen aanleiding tot de opname van goodwill. Overeenkomstig IAS 40 worden vastgoedbeleggingen na de eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde.

De exit taks is de taks op de meerwaarde die voortvloeit uit de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV (of GVBF) of uit de fusie van een niet-GVV-vennootschap met een GVV. Wanneer de Vennootschap, die niet de status van een GVV heeft maar wel voor deze regeling in aanmerking komt, voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks aangelegd. Elke latere aanpassing van deze verplichting wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen. Wanneer de goedkeuring of fusie plaatsvindt, wordt de voorziening omgezet in een schuld, en elk verschil wordt eveneens opgenomen in de resultatenrekening.

Vastgoedbeleggingen

De voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen zijn investeringen in onroerend goed (gebouwen of terreinen) die worden aangehouden om huuropbrengsten, een meerwaarde of beide te realiseren.

De voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen worden initieel opgenomen tegen kostprijs, inclusief transactiekosten en niet-afrekbare btw. Wanneer het onroerend goed is verworven door fusie, worden de verschuldigde belastingen op de potentiële winst van het opgenomen actief, opgenomen in de kostprijs van het beschouwde actief.

Na de initiële opname worden de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. Deze reële waarde ('fair value') is het bedrag waarvoor het gebouw verhandeld zou kunnen worden tussen goed geïnformeerde, instemmende partijen die handelen in normale concurrentieomstandigheden.

Elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen', waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen positieve en negatieve variaties.

De correctie op de mutatierechten verbonden aan de verdere evolutie van de reële waarde of aan de realisatie van een gebouw wordt onrechtstreeks vastgelegd bij de bestemming van de reserves onder de rubriek 'Reserves – Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed'.

Elk kwartaal evalueert een onafhankelijke vastgoeddeskundige de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en commissies. De vastgoeddeskundige waardeert de eigendommen volgens de specificaties en toelichtingen die gelden voor de waardering van goederen uitgevaardigd door de IVS (International Valuation Standards) en het Royal Institute of Chartered Surveyors en bepaalt de meest waarschijnlijke verkoopmethode (individuele verkoop of volledige verkoop van het geëvalueerde gebouw).

Voor de uitvoering van de schattingen stelt de Groep de deskundigen elk kwartaal in kennis van de huurtoestand van haar vastgoed, de kosten en belastingen die de verhuurder moet betalen, de gerealiseerde of uit te voeren werken en elk ander element dat de reële waarde van de gebouwen kan beïnvloeden. Het kan hierbij onder meer gaan over EPC-certificaten, het behaalde energieniveau ten opzichte van de betrokken markt, de ligging of milieuaspecten (overstromingsrisico, verontreiniging enz.). Afhankelijk van het te beoordelen type vastgoed, bepalen de deskundigen de meest geschikte waarderingsmethode, bijvoorbeeld de kapitalisatie van de huurwaarde, de 'Discounted Cash Flow' methode en de methode op basis van de eenheidsprijs.

Om de reële waarde van de aldus gewaardeerde activa te bepalen, maakt de deskundige de volgende aanpassingen:

- Indien de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde per huureenheid meer bedraagt dan 2.500.000 €, wordt deze investeringswaarde gecorrigeerd en gedeeld door (1+2,5%). Deze correctie werd bepaald op sectoraal niveau, op basis van een grote steekproef van transacties, en stemt overeen met de gemiddelde transactiekosten die daadwerkelijk in België werden betaald voor dergelijke transacties.
- Indien de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde per huureenheid minder bedraagt dan 2.500.000 €, wordt deze investeringswaarde gecorrigeerd en gedeeld door (1+12,5% of 1+12,0%) om rekening te houden met

de registratierechten die van toepassing zijn in het Gewest waar het goed gelegen is.

De initiële boekwaarde van de activa omvat de commissies verbonden aan de verwerving van vastgoedbeleggingen. Dit geldt ook bij de aankoop van aandelen van een vastgoedonderneming, een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of een inbreng van activa door fusie of overname van een vastgoedonderneming. Wanneer door de transactie echter een bedrijfscombinatie ontstaat, worden de bijhorende kosten rechtstreeks als lasten geboekt in de resultatenrekening. Commissies met betrekking tot de verhuur van vastgoed worden als lasten geboekt in de resultatenrekening.

Werken in uitvoering aan voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen

De werken die, op verantwoordelijkheid van de eigenaar, worden uitgevoerd aan de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen, worden op drie verschillende manieren verwerkt afhankelijk van het type werkzaamheden:

- De kosten van onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die geen nieuwe functionaliteit toevoegen of het comfortniveau van het gebouw niet verbeteren, worden beschouwd als lopende uitgaven en worden direct als kost opgenomen.
- Occasioneel gemaakte kosten om de functionaliteit of bewoonbaarheid van het gebouw te verbeteren of om het comfortniveau wezenlijk te vergroten waardoor de geschatte huurprijs omhooggaat, worden geactiveerd voor zover de deskundige erkent, in de normale gang van zaken, dat de geschatte waarde van de verhoogde huurprijs aannemelijk is.
- Grote renovatiewerkzaamheden die betrekking hebben op de structuur, de isolatie of de hoofdfuncties van het gebouw (vervanging van liften, airconditioning, vensterkozijnen ...) worden als activa opgenomen.

Projectontwikkelingen

Projectontwikkelingen worden na de initiële verwerving en op elke balansdatum gewaardeerd tegen hun reële waarde. Indien de Groep echter acht dat de reële waarde van een vastgoedbelegging in aanbouw niet op betrouwbare wijze kan worden gewaardeerd maar voorziet dat dit wel mogelijk zal zijn als de bouw voltooid is, dan moet de Groep het gebouw waarderen tegen kostprijs totdat de reële waarde op een betrouwbare

wijze kan worden bepaald of de bouw voltooid is (afhankelijk van wat eerst gebeurt).

Gebouwen in aanbouw worden dus opgenomen als ontwikkelingsproject tot het einde van de bouw- of ontwikkelingsperiode. Op dat moment wordt het actief geherclassificeerd als 'voor verhuur beschikbare vastgoedbelegging'.

Potentieel te activeren kosten betreffen de aanbrengcommissies, kosten van aannemers, onderaannemers, materialen, stabiliteitsstudies, kosten van architecten en studiebureaus (voor zover ze betrekking hebben op de definitieve studies die leiden tot verwezenlijking van het gebouw), beheer en opvolging van het project, btw en belastingen. De financieringskosten, voor zover ze in de haalbaarheidsstudie zijn voorzien, kunnen geactiveerd worden.

Verhuur op lange termijn gekwalificeerd als financiële leasing

Voor zover deze contracten voldoen aan de criteria van een financiële leasing volgens IFRS 16:63, zal de Groep, als overdrager, ze in de balans opnemen als vordering, voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de huurovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van het gehuurde pand bij aanvang van het contract zal geboekt worden in de resultatenrekening van de periode. Elke periodieke betaling door de huurder zal door de Groep gedeeltelijk worden behandeld als een terugbetaling van de hoofdsom en gedeeltelijk als een financieel inkomen, gebaseerd op een model dat een constante periodieke rendementsgraad voor de Groep weerspiegelt.

Andere materiële vaste activa

De andere materiële vaste activa worden geboekt tegen hun kostprijs, verminderd met de afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Tijdens de gebruiksduur van het actief worden lineaire afschrijvingen toegepast.

De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden ten minste aan het einde van elk boekjaar herzien.

De gebruiksduur per categorie van activa is bepaald als volgt:

Computerapparatuur	3 jaar
Gecentraliseerde printer	5 jaar
Meubilair en kantoormaterieel	10 jaar

Gehuurde kantoren worden in voorkomend geval gewaardeerd in een huurcontract. Indien dit het geval is, neemt Inclusio een gebruiksrecht op aan actiefzijde en een overeenkomstige huurverplichting in overeenstemming met IFRS 16.

Aanvankelijk wordt het gebruiksrecht opgenomen op de actiefzijde voor het bedrag van de huurverplichting. Dit recht wordt vervolgens afgeschreven over de duur van het contract. De betalingen die Inclusio aan de verhuurder verricht, zullen deels opgenomen worden als terugbetaling van de hoofdsom en deels als algemene kosten.

Financiële activa

Financiële activa worden, bij initiële opname, en daarna gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de overige elementen van het totaalresultaat 'reële waarde via overige elementen van het totaalresultaat'), of tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening ('reële waarde via nettoresultaat'). De Vennootschap bezit enkel instrumenten van de eerste categorie, namelijk (handels)vorderingen en geldmiddelen en kasequivalenten.

Handelsvorderingen worden bij initiële opname gewaardeerd tegen hun transactieprijs, wanneer ze geen significante financieringscomponent bevatten, wat het geval is voor bijna alle handelsvorderingen. Andere financiële activa worden aanvankelijk gewaardeerd tegen reële waarde vermeerderd met, in het geval van een financieel actief dat niet tegen reële waarde via de winst- en verliesrekening wordt gewaardeerd, transactiekosten die direct kunnen worden toegerekend aan de verwerving van het financiële actief.

De financiële activa aangehouden door de Groep zijn schuldinstrumenten die (i) worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is contractuele kasstromen te ontvangen en (ii) contractuele kasstromen hebben die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen, wordt tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd (exclusief afgeschreven bijzondere waardevermindering).

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waartegen de financiële activa of verplichtingen bij initiële opname worden gewaardeerd, verminderd met de hoofdsomaflossingen en vermeerderd

of verminderd met de volgens de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het eventuele verschil tussen dat initiële bedrag en het aflossingsbedrag, en, voor financiële activa, aangepast voor een eventuele voorziening voor verliezen. De effectieve rentevoet is de rente die de verwachte toekomstige geldebetalen of -ontvangsten tijdens de verwachte looptijd van de financiële activa of verplichtingen exact verdisconteert tot de brutoboekwaarde van een financieel actief of de geamortiseerde kostprijs van een financiële verplichting. Bij de berekening van de effectieve rentevoet maakt de Groep een schatting van de verwachte kasstromen, waarbij rekening wordt gehouden met alle contractvoorwaarden van het financiële instrument (bijvoorbeeld een optie tot vervroegde aflossing en verlengings-, call- en vergelijkbare opties), maar niet met de te verwachten kredietverliezen. In de berekening worden alle door de contractpartijen betaalde of ontvangen provisies en vergoedingen opgenomen die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet, alsmede transactiekosten.

De financiële activa worden in de balans gepresenteerd als financiële vlottende activa of financiële vaste activa volgens de intentie of de waarschijnlijkheid van realisatie binnen 12 maanden na de balansdatum.

De Groep neemt een voorziening voor verwachte kredietverliezen op voor schuldinstrumenten die niet aangehouden worden tegen reële waarde via nettoresultaat. Verwachte kredietverliezen zijn gebaseerd op het verschil tussen de contractuele kasstromen in overeenstemming met het contract en alle kasstromen die de Groep verwacht te ontvangen, verdisconteerd aan een benadering van de oorspronkelijke effectieve-rentevoet. De verwachte kasstromen omvatten de kasstromen van de verkoop van aangehouden zekerheden of andere vormen van kredietbescherming die deel uitmaken van de contractvoorwaarden.

Voor handelsvorderingen en contractactiva past de Groep een vereenvoudigde benadering toe voor de bepaling van de verwachte kredietverliezen. Aldus volgt de Groep de wijzigingen in kredietrisico niet op, maar neemt hij een voorziening op basis van de tijdens de looptijd te verwachten kredietverliezen op elke rapporteringsdatum.

De Groep heeft een voorzieningenmatrix opgemaakt die rekening houdt met historische informatie over wanbetalingen aangepast voor toekomstgerichte

informatie per klant en de economische omstandigheden.

De afdekkingsinstrumenten worden opgenomen in de financiële activa wanneer hun vastgestelde reële waarde positief is.

Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden aanvankelijk gewaardeerd tegen reële waarde verminderd met, in het geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde via de winst- en verliesrekening wordt gewaardeerd, transactiekosten die direct kunnen worden toegerekend aan de uitgifte van de financiële verplichting. Deze worden na eerste opname tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd, met uitzondering van derivaten die tegen reële waarde gewaardeerd worden.

Afdekkingsinstrumenten worden opgenomen onder financiële verplichtingen wanneer hun reële waarde negatief is.

Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen bestaan uit direct opvraagbare rekeningen. De kasequivalenten zijn kortlopende, liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag bekend is die een looptijd hebben van maximum 3 maanden.

Eigen vermogen - dividenden

De gewone aandelen worden opgenomen in het eigen vermogen. De kosten die direct toe te schrijven zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden, na aftrek van belastingen, geboekt in mindering van de opgehaalde bedragen. De kosten van een transactie van uitgifte van aandelen die wordt gestaakt, worden meteen in kosten genomen.

Ingekochte eigen aandelen worden opgenomen tegen aankoopprijs in mindering van het eigen vermogen. Een verkoop of annulering van de ingekochte eigen aandelen heeft geen impact op het resultaat: de winsten of verliezen met betrekking tot eigen aandelen worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

De dividenden worden als schuld erkend na goedkeuring door de Algemene vergadering van aandeelhouders. Elk mogelijk voorlopig dividend wordt geboekt als schuld van zodra de raad van bestuur de beslissing heeft genomen om het dividend uit te keren.

Huurinkomsten

De huurinkomsten uit operationele leaseovereenkomsten worden lineair opgenomen als opbrengsten over de looptijd van het huurcontract.

De aan de klanten toegekende huurvrije periodes worden lineair opgenomen over de eerste vaste periode van het huurcontract. De vergoedingen bij opzegging van de huur of huurschade worden volledig verantwoord op het ogenblik van de facturatie.

Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting voortvloeit uit een gebeurtenis uit het verleden, er waarschijnlijk middelen nodig zullen zijn om aan die verplichting het hoofd te bieden en het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden ingeschat.

Belastingen

De belasting op de winst omvat de belasting over de verslagperiode en de uitgestelde belasting. Beide worden opgenomen in de resultatenrekening, tenzij ze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden verwerkt, in welk geval ze ook in het eigen vermogen worden opgenomen.

De belasting over de verslagperiode is de belasting die moet worden betaald op de belastbare resultaten van het afgelopen jaar, inclusief alle aanpassingen van betaalde of te recupereren belastingen van vorige jaren. Het bedrag wordt berekend op basis van de belastingvoet dat van kracht is op balansdatum.

Inclusio als OGCV geniet een specifiek fiscaal statuut dat enkel voorziet in belasting op haar verworpen uitgaven. Dochterondernemingen zijn wel belasting verschuldigd. De exit taks is de belasting op de meerwaarde die voortvloeit uit een verandering van belastingregime (erkenning GVV of GVB of fusie van een niet-GVV met een GVV). Wanneer de vennootschap die niet het statuut van GVV heeft, voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks geboekt, naast een bedrag dat overeenstemt met het verschil tussen de marktwaarde van het gebouw en de boekwaarde van het goed dat bij de fusie wordt verworven, rekening houdend met de geplande fusiedatum.

Toelichting 2.3 Cruciale beoordelingen en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

De risico's waar Inclusio mee te maken kan krijgen staan volledig beschreven in Het hoofdstuk Risico's van het Beheersverslag.

5 categorieën van risico's en hun impact worden besproken:

- Vastgoed en operationele risico's
- Financiële risico's
- Regelgevende risico's
- Risico's met betrekking tot interne controle
- Milieurisico's, sociale risico's en governance risico's

Deze risico's kunnen een bron van onzekerheid zijn die kan leiden tot significante aanpassingen van de bedragen van activa en passiva in volgende boekjaren. Inclusio verwacht geen andere risico's die een impact kunnen hebben op haar activa, die voornamelijk bestaan uit vastgoedbeleggingen, haar verplichtingen, die voornamelijk bestaan uit bankschulden, en haar resultatenrekening.

Inclusio heeft geen significante beoordelingen geïdentificeerd die een materiële impact kunnen hebben op de jaarrekening.

TOELICHTING 3: GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Op 31 december 2024 is de Vennootschap gestructureerd in drie specifieke operationele segmenten, overeenstemmend met de drie Gewesten van het land.

Een operationeel segment is een onderdeel van de Groep dat bedrijfsactiviteiten uitoefent waaruit opbrengsten kunnen worden verdiend en waarbij kosten kunnen worden gemaakt, waarvan de bedrijfsresultaten regelmatig worden beoordeeld door de hoogstgeplaatste functionaris van de entiteit en waarover afzonderlijke financiële informatie beschikbaar is. De hoogstgeplaatste functionaris van de Groep is de Chief Executive Officer.

De overgrote meerderheid van de gebouwen in exploitatie hebben een residentieel karakter en worden voornamelijk verhuurd aan sociale verhuurkantoren (SVK's), overheden of vzw's.

Geconsolideerde balans – Segment (in €)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe-gewezen	31/12/2024
I	Vaste Activa	185.484.539	105.331.315	84.288.001	12.289.442	387.393.296
I C.	Vastgoedbeleggingen	185.484.539	105.326.315	84.288.001	0	375.098.854
I C. a.	Vastgoedbeleggingen voor verhuur	179.126.317	100.220.065	80.353.778	0	359.700.160
I C. b.	Projectontwikkelingen	6.358.222	5.106.250	3.934.222	0	15.398.694
II	Vlottende activa	0	0	22.229	763.437	785.666
	TOTAAL ACTIVA	185.484.539	105.331.315	84.310.230	13.052.880	388.178.963
	Percentage per segment	47,8%	27,1%	21,7%	3,4%	

Geconsolideerde resultatenrekening (in €)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe-gewezen	31/12/2024
I	Huurinkomsten	7.504.490	3.810.129	4.015.363	0	15.329.982
III	Met verhuur verbonden kosten	-346	25.891	-2.585	0	22.960
	NETTO HUURRESULTAAT	7.504.144	3.836.020	4.012.778	0	15.352.942
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	0	990	0	0	990
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	92.884	137.600	7.429	0	237.913
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-269.778	-310.709	-199.800	0	-780.287
	VASTGOEDRESULTAAT	7.327.251	3.663.901	3.820.408	0	14.811.559
IX	Technische kosten	-148.744	-91.976	-98.727	0	-339.447
X	Commerciële kosten		-15.702	-10.584	0	-44.073
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2.944	-1.300	303	0	-3.941
XII	Beheerkosten vastgoed	-92.975	-5.651	0	-446.327	-544.953
	VASTGOEDKOSTEN	-262.451	-114.629	-109.007	-446.327	-932.414
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.064.800	3.549.272	3.711.400	-446.327	13.879.144
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	-2.401.699	-2.401.699
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	-47.790	-47.790
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7.064.800	3.549.272	3.711.400	-2.895.817	11.429.655
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	2.500	0	2.500
XVIII	Variaties in de reële waarde vastgoedbeleggingen	9.874.302	1.812.597	2.293.952	0	13.980.850
XIX	Ander portefeuilleresultaat	0	0	-12.873	0	-12.873
	OPERATIONEEL RESULTAAT	16.939.102	5.361.869	5.994.979	-2.895.817	25.400.132
XX	Financiële inkomsten	157.512	0	0	8.340	165.852
XXI	Netto interestkosten	0	0	0	-3.949.190	-3.949.190
XXII	Andere financiële kosten	0	0	0	-50.374	-50.374
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	-2.052.260	-2.052.260
	FINANCIEEL RESULTAAT	157.512	0	0	-6.043.483	-5.885.971
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	103.439	103.439
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17.096.614	5.361.869	5.994.979	-8.835.861	19.617.601
XXV	Vennootschapsbelasting	0	0	0	-166.327	-166.327
XXVI	Exit taks	0	0	0	11.268	11.268
	BELASTINGEN	0	0	0	-155.059	-155.059
	NETTO RESULTAAT	17.096.614	5.361.869	5.994.979	-8.990.920	19.462.542

Geconsolideerde balans – Segment (in €)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe- gevozen	31/12/2023
I	Vaste Activa	154.647.436	98.045.225	76.076.585	13.149.329	341.918.575
I C.	Vastgoedbeleggingen	154.358.980	98.034.343	76.076.585	0	328.469.909
I C. a.	Vastgoedbeleggingen voor verhuur	152.490.536	96.371.254	70.008.585	0	318.870.376
I C. b.	Projectontwikkelingen	1.868.444	1.663.089	6.068.000	0	9.599.533
II	Vlottende activa	0	0	0	1.344.917	1.344.917
	TOTAAL ACTIVA	154.647.436	98.045.225	76.076.585	14.494.246	343.263.492
	Percentage per segment	45,1%	28,6%	22,2%	4,2%	

Geconsolideerde resultatenrekening (in €)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe- gevozen	31/12/2023
I	Huurinkomsten	6.660.031	3.437.926	3.204.076	0	13.302.033
III	Met verhuur verbonden kosten	29.464	-30.718	0	0	-1.254
	NETTO HUURRESULTAAT	6.689.495	3.407.208	3.204.076	0	13.300.779
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	116	259	0	0	375
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	209.928	260.774	32.570	0	503.272
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-218.691	-428.010	-171.135	0	-817.836
	VASTGOEDRESULTAAT	6.680.847	3.240.231	3.065.512	0	12.986.590
IX	Technische kosten	-105.246	-67.483	-97.246	0	-269.976
X	Commerciële kosten		-7.047	-1.137	0	-24.448
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	2.999	0	0	2.999
XII	Beheerkosten vastgoed	-92.924	-14.234	0	-382.323	-489.481
	VASTGOEDKOSTEN	-214.434	-85.765	-98.384	-382.323	-780.906
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.466.414	3.154.466	2.967.128	-382.323	12.205.684
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	-2.332.524	-2.332.524
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	-48.249	-48.249
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.466.414	3.154.466	2.967.128	-2.763.096	9.824.912
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
XVIII	Variaties in de reële waarde vastgoedbeleggingen	14.832.029	8.634.259	4.691.591	0	28.157.878
XIX	Ander portefeuilleresultaat	0	0	48.993	0	48.993
	OPERATIONEEL RESULTAAT	21.298.442	11.788.725	7.707.711	-2.763.096	38.031.783
XX	Financiële inkomsten	150.143	0	2.220	7.165	159.528
XXI	Netto interestkosten	0	-6.757	0	-2.893.316	-2.900.073
XXII	Andere financiële kosten	0	0	0	-132.302	-132.302
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	-2.844.767	-2.844.767
	FINANCIEEL RESULTAAT	150.143	-6.757	2.220	-5.863.219	-5.717.614
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	19.422	19.422
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	21.448.585	11.781.968	7.709.931	-8.606.893	32.333.591
XXV	Vennootschapsbelasting	0	0	0	-117.304	-117.304
XXVI	Exit taks	0	0	0	-39.242	-39.242
	BELASTINGEN	0	0	0	-156.546	-156.546
	NETTO RESULTAAT	21.448.585	11.781.968	7.709.931	-8.763.438	32.177.046

De passiva worden niet per segment opgevolgd door de Vennootschap.

Er vonden geen transacties tussen segmenten plaats in 2024 en 2023.

Informatie per operationeel segment:

Investeringsuitgaven per segment (in €)	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	31/12/2024
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur				
Afgewerkte gebouwen in aanbouw			3.349.434	3.349.434
Verwervingen	19.174.751	1.621.678		20.796.429
Latere uitgaven die gekapitaliseerd worden	488.086	438.683	689.934	1.616.703
Verwervingen via bedrijfscombinaties			3.700.000	3.700.000

Investeringsuitgaven per segment (in €)	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	31/12/2023
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur				
Afgewerkte gebouwen in aanbouw	4.497.560	3.278.681	5.920.000	13.696.241
Verwervingen		7.359.921	2.098.107	9.458.029
Latere uitgaven die gekapitaliseerd worden	419.993	436.979	666.691	1.523.664
Verwervingen via bedrijfscombinaties			10.160.000	10.160.000

TOELICHTING 4: NETTO HUURRESULTAAT

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
I	Huurinkomsten	15.329.982	13.302.033
I A.	Huur	15.371.461	13.366.779
I C.	Huurskortingen	-42.814	-68.358
I E.	Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.335	3.612
III	Met verhuur verbonden kosten	22.960	-1.254
III B.	Waardeverminderingen op handelsvorderingen	22.960	-1.254
	NETTO HUURRESULTAAT	15.352.942	13.300.779

De toename van de huurinkomsten wordt verklaard door de uitbreiding van de vastgoedportefeuille in exploitatie, zoals toegelicht in het beheersverslag, en de indexering van de huurprijzen conform de toepasselijke wetgeving.

Onderstaande tabel toont de evolutie van de huurprijzen bij een vergelijkbare vastgoedperimeter tussen de boekjaren 2024 en 2023 volgens de

methode van de EPRA (Like-for-like rental growth reporting¹). De gebouwen waarvan de exploitatie tussen de betrokken boekjaren identiek was, worden beschouwd als in een vergelijkbare perimeter. Bijgevolg worden alle onroerende goederen uitgesloten waarvan de verwerving of de ingebruikname tijdens één van de twee betrokken boekjaren heeft plaatsgevonden.

¹ De rapportering van de like-for-like huurgroei komt overeen met de groei van de nettohuuropbrengsten van de portefeuille die identiek in exploitatie was, en niet in ontwikkeling, tussen de twee betreffende periodes.

(en €)	Huur LfL			Omvang portefeuille		
	31/12/2024	31/12/2023	Evolutie	31/12/2024	31/12/2023	Evolutie
Brussels Gewest	5.091.923	4.957.384	2,7%	118.588.387	112.004.489	5,9%
Vlaams Gewest	3.134.907	2.946.473	6,4%	79.064.686	77.259.649	2,3%
Waals Gewest	2.703.471	2.591.110	4,3%	58.139.577	51.583.696	12,7%
Totaal	10.930.301	10.494.967	4,1%	251.589.572	240.301.298	4,7%

(en €)	Huur LfL			Omvang portefeuille		
	31/12/2024	31/12/2023	Evolutie	31/12/2024	31/12/2023	Evolutie
Betaalbare huurwoningen	8.300.801	8.054.792	3,1%	205.454.456	195.190.641	5,3%
Huisvesting voor personen met een beperking	1.318.794	1.155.704	14,1%	26.994.726	26.217.466	3,0%
Sociale infrastructuur	1.310.706	1.284.471	2,0%	19.140.390	18.893.191	1,3%
Totaal	10.930.301	10.494.967	4,1%	251.589.572	240.301.298	4,7%

De volgende tabel geeft een detail van de toekomstige niet-verdisconteerde kasstromen:

(in €)	31/12/2024	31/12/2023
Minder dan 1 jaar	12.262.357	11.287.229
Tussen 1 en 2 jaar	11.974.681	10.328.871
Tussen 2 en 3 jaar	11.353.067	10.105.488
Tussen 3 en 4 jaar	10.836.702	9.499.962
Tussen 4 en 5 jaar	10.297.353	8.979.730
Na 5 jaar	103.356.633	99.621.942
Totaal	160.080.794	149.823.222

Geen enkele klant vertegenwoordigt meer dan 10% van de huren over het boekjaar 2024. De 10 grootste contractanten vertegenwoordigen 52,7% van de huurinkomsten van het boekjaar 2024.

Contractant	Percentage van de ontvangen huur in 2024
Rode Kruis België	8,1%
New Samusocial	7,9%
SVK M.A.I.S.	7,3%
SVK Hector Denis	5,7%
SVK BAITA	5,7%
Woonmaatschappij Rivierenland	4,7%
SVK Sint-Lambrechts-Woluwe	4,4%
Fedasil	3,3%
Okezorg	2,8%
Mons Logement	2,8%
Totaal	52,7%

TOELICHTING 5: HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
NETTO HUURRESULTAAT		15.352.942	13.300.779
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	990	375
IV A.	Verkregen vergoedingen op huurschade	990	375
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	237.913	503.272
V A.	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	160.874	435.972
V B.	Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	77.039	67.300
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-780.287	-817.836
VII A.	Huurlasten gedragen door de eigenaar	-216.850	-397.463
VII B.	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-563.436	-420.373
VASTGOEDRESULTAAT		14.811.559	12.986.590

De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder voor de wooneenheden, terwijl ze voor de handelsruimten doorgaans aan de huurder ten laste wordt gelegd (volgens de in het huurcontract bepaalde voorwaarden).

We merken op dat woningen die verhuurd worden

aan SVK's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vrijgesteld zijn van onroerende voorheffing, terwijl woningen die verhuurd worden aan SVK's in het Vlaams en het Waals Gewest een vermindering van onroerende voorheffing genieten.

TOELICHTING 6: TECHNISCHE KOSTEN, COMMERCIËLE KOSTEN, BEHEERKOSTEN VASTGOED

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
VASTGOEDRESULTAAT		14.811.559	12.986.590
IX	Technische kosten	-339.447	-269.976
IX A.	Recurrente technische kosten	-339.447	-269.976
IX A. 1.	Herstellingen	-243.994	-164.259
IX A. 3.	Verzekeringspremies	-95.452	-105.716
X	Commerciële kosten	-44.073	-24.448
X A.	Makelaarscommissies	-5.097	-10.171
X C.	Erelonen van advocaten en juridische kosten	-38.977	-14.277
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-3.941	2.999
XII	Beheerkosten vastgoed	-544.953	-489.481
XII A.	Externe beheervergoedingen	-98.626	-107.158
XII B.	(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-446.327	-382.323
VASTGOEDKOSTEN		-932.414	-780.906
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		13.879.144	12.205.684

De Vennootschap registreerde in 2024 een toename van de technische kosten - herstellingen door het hoger aantal uitgevoerde interventies in haar gebouwen. Alle kosten houden verband met gebouwen in exploitatie.

De commerciële kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan het beheer van de gebouwen betreffen voornamelijk de kosten van advocaten en gerechtsdeurwaarders in verband met huurgeschillen in de vastgoedportefeuille en eveneens de makelaarscommissies voor de verhuur van commerciële ruimtes in gebouwen die in 2024 te huur werden aangeboden.

De algemene commerciële kosten die verband houden met de Vennootschap in het algemeen en niet met het beheer van een bepaald onroerend

goed, zoals folders, deelname aan evenementen, publicaties, de website enz. zijn opgenomen in post XIV Algemene kosten van de vennootschap.

De kosten van vastgoedbeheer omvatten beheerkosten ingehouden door bepaalde Brusselse SVK's conform de afgesloten overeenkomsten. De overeenkomsten voorzien in een vergoeding tussen 0% en 5% van de contractuele huurbetalingen. De Vennootschap heeft een afdeling Property Management om het beheer van haar vastgoedportefeuille op te volgen. De kosten hiervoor werden integraal opgenomen onder de rubriek XII.B. (Interne) beheerkosten van het patrimonium en werd dus niet opgenomen onder XIV. Algemene kosten van de Vennootschap in de resultatenrekening.

TOELICHTING 7: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		13.879.144	12.205.684
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.401.699	-2.332.524
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-47.790	-48.249
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		11.429.655	9.824.912

De algemene kosten van de Vennootschap bestaan voornamelijk uit volgende vier types:

- directe en indirecte personeelskosten;
- de huur van kantoren en alle daaraan verbonden kosten (waaronder telefonie en informatica);
- externedienstverleners zoals vastgoeddeskundigen, de commissaris, diverse adviseurs, commerciële

kosten, enzovoort;

- de 'corporate' kosten waaronder de bezoldiging van de bestuurders, de publicaties en de verzekeringen, maar ook de kosten verbonden aan de beursnotering en het verkrijgen van het statuut van OGVV (abonnementsbelasting, FSMA, Euroclear, Euronext...).

TOELICHTING 8: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		11.429.655	9.824.912
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.980.850	28.157.878
XVIII A.	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.106.373	28.552.192
XVIII B.	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.125.523	-394.313
XIX	Ander portefeuilleresultaat	-12.873	48.993
OPERATIONEEL RESULTAAT		25.400.132	38.031.783

De stijging van de getaxeerde reël waarde is het gevolg van de waardering van de vastgoedportefeuille door de vastgoedexpert. Deze groei wordt verklaard door de indexering van de huren

als gevolg van de stijging van de gezondheidsindex in het boekjaar 2024, de kwaliteit en recente leeftijd van nieuw verworven/geopende panden en de sterke vraag naar betaalbare huurwoningen.

TOELICHTING 9: FINANCIËLE INKOMSTEN

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
OPERATIONEEL RESULTAAT		25.400.132	38.031.783
XX	Financiële inkomsten	165.852	159.528
XX A.	Geïnde interesten en dividenden	15.852	9.528
XX B.	Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	150.000	150.000

TOELICHTING 10: FINANCIËLE KOSTEN EN INDEKKINGSINSTRUMENTEN

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
XXI	Netto interestkosten	-3.949.190	-2.900.073
XXI A.	Nominale interestlasten op leningen	-5.711.077	-4.178.710
XXI C.	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-22.876	-243.350
XXI D.	Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.784.764	1.521.987
XXII	Andere financiële kosten	-50.374	-132.302
XXII A.	Bankkosten en andere commissies	-50.374	-132.302
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.052.260	-2.844.767
XXIII A.	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.052.260	-2.844.767
FINANCIEEL RESULTAAT		-5.885.971	-5.717.614

De interestkosten over 2024 stemmen overeen met bankinteresten en commissies voor niet-gebruik van kredietlijnen van Inclusio en haar dochterondernemingen. Ze zijn gestegen door de uitbreiding van de vastgoedportefeuille, die exclusief werd gefinancierd door in grotere mate beroep te doen op kredietlijnen, maar ook door de forse stijging van de rente op de financiële markten. Stijging die gedeeltelijk werd opgevangen met de opbrengsten van de uitoefening van financiële afdekkingsinstrumenten. We melden ook dat de Vennootschap nieuwe

bankkredieten heeft afgesloten waarvan de kosten voor de opening van het krediet zijn opgenomen onder andere financiële kosten.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen betreffen de afdekkingsinstrumenten, waarvan het detail is opgenomen in toelichting 25. Deze negatieve variatie is uitsluitend latent en heeft te maken met de verwachtingen op de financiële markten ten aanzien van de evolutie van de rentevoeten.

TOELICHTING 11: AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
Financieel resultaat		-5.885.971	-5.717.614
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	103.439	19.422
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		19.617.601	32.333.591

TOELICHTING 12: VENNOOTSCHAPSBELASTING EN EXIT TAKS

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		19.617.601	32.333.591
XXV	Vennootschapsbelasting	-166.327	-117.304
XXVI	Exit taks	11.268	-39.242
BELASTINGEN		-155.059	-156.546
NETTO RESULTAAT		19.462.542	32.177.046

De betaalde of geprovisioneerde vennootschapsbelasting betreft voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Inclusio en voor het saldo de

vennootschapsbelasting op de netto-inkomsten van de dochtervennootschappen die geen vrijstelling genieten, in tegenstelling tot Inclusio.

TOELICHTING 13: WINST PER AANDEEL

De winst per aandeel ('EPS' zoals gedefinieerd door IAS 33) is als volgt:

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
Teller			
NETTORESULTAAT		19.462.542	32.177.046
Noemer			
Aantal gewone uitgegeven aandelen		7.428.347	7.428.347
Aantal eigen aandelen op het einde van het boekjaar		9.201	9.756
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen		7.419.107	7.420.644
Resultaat per aandeel, gewoon en verwaterd		2,62	4,34

Aangezien er geen instrumenten zijn met een verwateringseffect, zijn de gewone en verwaterde winst per aandeel identiek.

Conform de wetgeving omtrent GVV wordt de uitkeerbare winst berekend op statutaire basis en

wordt deze op het eind van dit hoofdstuk toegelicht. Ter herinnering: sinds december 2022 heeft Inclusio een contract van Liquidity Provider. Deze overeenkomst heeft het bezit van eigen aandelen tot gevolg.

TOELICHTING 14: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(in €)	31/12/2024	31/12/2023
Brutowaarde aan het begin van het boekjaar	100.217	130.389
Afschrijvingen aan het begin van het boekjaar	-89.924	-100.052
Saldo aan het begin van het boekjaar	10.293	30.337
Afschrijvingskosten	-10.293	-20.043
Annulatie van afschrijvingskosten voor verkopen	0	30.172
Saldo aan het einde van het boekjaar	0	10.293
Brutowaarde aan het einde van het boekjaar	100.217	100.217
Gecumuleerde afschrijvingen aan het einde van het boekjaar	-100.217	-89.924

De immateriële vaste activa stemmen voornamelijk overeen met de Adfinity-software die het mogelijk maakt de boekhouding te voeren en de financiële reporting te verzekeren, maar ook het beheer van

de huurcontracten (facturatie, indexering ...). Die software werd volledig afgeschreven in de loop van 2024.

TOELICHTING 15: VASTGOEDBELEGGINGEN

Zoals de standaard IAS 40 voorschrijft, wordt vastgoed in aanbouw of in ontwikkeling voor eigen rekening, met het oog op verhuring, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Projectontwikkelingen zijn projecten die in aanbouw zijn of een grondige renovatie ondergaan, of vastgoed dat geen opbrengsten genereert omwille van zijn aard (terreinen).

De aanschaffingen hebben betrekking op de betaalde prijzen voor de verwerving van nieuw vastgoed in exploitatie of projectontwikkeling. De investeringen betreffen uitgaven die opgelopen werden na de initiële opname en gekapitaliseerd worden in het vastgoed in exploitatie of de projectontwikkelingen.

(in €)	Voor verhuur beschikbare vastgoedbe- leggingen	Projectont- wikkelingen	Totaal vast- goedbeleg- gingen
Saldo per 31/12/2022	255.942.719	18.291.605	274.234.324
Afgewerkte gebouwen in aanbouw	13.696.241	-13.696.241	0
Verwervingen	9.458.029	443.686	9.901.715
Investeringen	1.523.664	4.165.865	5.689.529
Gekapitaliseerde intresten	0	326.462	326.462
Verwervingen van dochterondernemingen	10.160.000	0	10.160.000
Winst (verlies) van aanpassingen in reële waarde	28.089.723	68.155	28.157.878
Saldo per 31/12/2023	318.870.376	9.599.533	328.469.909
Saldo per 31/12/2023	318.870.376	9.599.533	328.469.909
Afgewerkte gebouwen in aanbouw	3.349.434	-3.349.434	0
Verwervingen	20.796.429	0	20.796.429
Investeringen	1.616.703	6.161.211	7.777.914
Gekapitaliseerde intresten	0	373.752	373.752
Verwervingen van dochterondernemingen	3.700.000	0	3.700.000
Overdrachten naar projectontwikkelingen (-)	-2.860.488	2.860.488	0
Winst (verlies) van aanpassingen in reële waarde	14.227.706	-246.855	13.980.850
Saldo per 31/12/2024	359.700.160	15.398.694	375.098.854

Op 31 december 2024 heeft de Vennootschap verschillende projecten in ontwikkelingsfase in haar portefeuille.

De 4 ontwikkelingsprojecten in de tabel hieronder zijn opgenomen in de waardering van de onafhankelijke vastgoedexpert. Inclusio heeft een overeenkomst getekend voor de aankoop van een ziekenhuisgebouw dat tot eind 2026 in gebruik zal blijven. Het gebouw wordt aangekocht zodra het verlaten is door de huidige uitbater (Centre

Hospitalier de Wallonie Picarde). Het is de bedoeling om er een sociale infrastructuurunit van te maken.

Overnames van dochterondernemingen zijn niet beschouwd als bedrijfscombinaties, zoals gedefinieerd in IFRS 3, omdat het geen overnames zijn van een 'bedrijf' als zodanig, waarbij een 'bedrijf' wordt gedefinieerd als een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa.

Projectontwikkelingen (in €)	Totale geschatte investering	Gereali- seerd per 31/12/2024	Reële waarde per 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
TOTAAL	37.955.823	14.077.567	15.398.694

Projectontwikkelingen (in €)	Totale geschatte investering	Gereali- seerd per 31/12/2023	Reële waarde per 31/12/2023
Vander Bruggen	7.121.736	1.646.591	1.868.444
Melkerij	5.883.807	1.498.232	1.663.393
Marvis	3.100.000	2.881.958	3.136.889
Bonnemaison	14.695.332	2.930.807	2.930.807
TOTAAL	30.800.875	8.957.588	9.599.533

Het detail van de mutaties van de portefeuille is opgenomen in hoofdstuk "Beheersverlag".

De verwervingen via overname van vennootschappen

hebben betrekking op de dochtervennootschappen opgenomen in Bijlage 33. De volgende tabel geeft de aansluiting weer van de overnames van dochterondernemingen.

31/12/2024 (in €)	Rebirth Development	Totaal
Vastgoedbeleggingen	3.700.000	3.700.000
Geldmiddelen en kasequivalenten	7.981	7.981
Voorzieningen	-5.157	-5.157
Handelsschulden	-222.427	-222.427
Andere financiële schulden	-2.541.500	-2.541.500
Overige schulden	-140.243	-140.243
Totaal verworven nettoactief	691.265	691.265

	Rebirth Development	Totaal
Betaald in geldmiddelen	-691.265	-691.265
Minus overgenomen geldmiddelen	7.981	7.981
Netto kasuitstroom uit investeringsactiviteiten	-683.284	-683.284

31/12/2023 (in €)	Immo-Genappe	Totaal
Vastgoedbeleggingen	10.160.000	10.160.000
Geldmiddelen en kasequivalenten	1.468.421	1.468.421
Handelsschulden	-256.434	-256.434
Andere financiële schulden	-1.269.356	-1.269.356
Overige schulden	-161.199	-161.199
Overlopende rekeningen	-25.524	-25.524
Totaal verworven nettoactief	8.530.719	8.530.719

	Immo-Genappe	Totaal
Betaald in geldmiddelen	-8.530.719	-8.530.719
Minus overgenomen geldmiddelen	1.468.421	1.468.421
Netto kasuitstroom uit investeringsactiviteiten	-7.062.298	-7.062.298

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige werd berekend, wordt in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen op basis van zijn rapport.

Deze rapporten worden opgemaakt op basis van de door de Vennootschap meegedeelde informatie over de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, de uitgevoerde of nog uit te voeren werkzaamheden en eventuele huurvoordelen en alle andere elementen die de reële waarde van gebouwen kan beïnvloeden. Het kan hierbij onder meer gaan over EPC-certificaten, het behaalde energieniveau ten opzichte van de betrokken markt, de ligging of milieuaspecten (overstromingsrisico, verontreiniging enz.).

Daartegenover gebruikt de deskundige de marktparameters die hem het meest relevant lijken (huurwaarde, kapitalisatievoet ...) op basis van zijn oordeel en zijn beroepservaring, maar ook rekening houdende met energetische en klimatologische elementen. De door de deskundige verstrekte informatie en de waarderingshypothese en -modellen worden regelmatig door de Vennootschap en het Audit en risico comité nagekeken.

De portefeuille met vastgoedbeleggingen is gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde van de ontwikkelingsprojecten waarvoor het ontwikkelingsprogramma nog

niet is bepaald (projecten waarvoor nog geen vergunningsaanvraag is ingediend) komt overeen met de investeringswaarde vermeerderd met de direct toerekenbare kosten. De reële waarde van vastgoed wordt bepaald door de vastgoedexpert door rekening te houden met de registratierechten en andere transactiekosten van 12% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor verhuureenheden met een investeringswaarde van minder dan 2,5 M€, en van 2,5% voor verhuureenheden met een investeringswaarde van meer dan 2,5 M€. Dit verlaagde percentage van 2,5% is het resultaat van een analyse door onafhankelijke deskundigen van een groot aantal op de markt waargenomen transacties, en komt overeen met het gemiddelde van de bij deze transacties werkelijk betaalde transactiekosten.

Om het niveau van waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen, werd een grondig onderzoek verricht van de aard, de kenmerken en de risico's van de betrokken gebouwen en werden de beschikbare marktgegevens onderzocht.

Gelet op de liquiditeit van de markten de moeilijkheid om op onweerlegbare wijze vergelijkbare transactiegegevens te vinden, wordt het niveau, in de zin van IFRS 13, voor de waardering tegen reële waarde van gebouwen bepaald op niveau 3.

De onafhankelijke deskundigen hanteren verschillende waarderingstechnieken (en combineren ze) om de reële waarde van het vastgoed in portefeuille te bepalen, met als belangrijkste elementen:

- de methode van kapitalisatie van de huuropbrengsten: deze methode houdt in dat de geschatte huurwaarde van de verhuureenheden wordt gekapitaliseerd met toepassing van een kapitalisatievoet die strookt met de vastgoedmarkt. De keuze van de kapitalisatievoet is gebaseerd op de analyse van de vergelijkbare marktgegevens, met inbegrip van de openbaar beschikbare informatie over de betrokken sector. Het percentage stemt overeen met het rendementspercentage dat de potentiële investeerders verwachten op de waarderingsdatum. De bekomen waarde wordt vervolgens aangepast aan het (positieve of negatieve) verschil tussen de gebruikte theoretische huurprijs en de huurprijs van de lopende contracten, evenals van hypothesen inzake vooropgestelde werken en/of huurleegstand in het gebouw nadat de lopende contracten verstreken;
- de methode van de verdiscontering van de toekomstige kasstromen die de verhuureenheden zullen genereren (DCF): deze techniek vereist

de waardering van de netto huuropbrengsten van de verhuureenheden op jaarbasis tijdens een welbepaalde periode. Op het eind van deze periode wordt een restwaarde berekend, rekening houdend met de vooropgestelde staat van het goed;

- de methode op basis van eenheidsprijzen: deze techniek is gebaseerd op het principe dat een potentiële koper niet meer zal betalen voor de aankoop van een goed dan de prijs die onlangs op de markt werd betaald voor een vergelijkbaar pand.

De waardering gebeurt op kwartaalbasis volgens een verslag opgesteld door de onafhankelijke deskundige aangesteld door de Vennootschap. Dit verslag is gebaseerd op:

- door de Vennootschap verstrekte gegevens zoals de contractuele huurprijzen, de aard en de duur van de huurcontracten, de renovatiebudgetten. Deze gegevens worden aangemaakt door het informatiesysteem van de Vennootschap en zijn afhankelijk van de kwaliteit van dit systeem;
- hypothesen en waarderingsmodellen ontwikkeld door de onafhankelijke deskundige, steunend op zijn professionele oordeel en marktkennis.

Kwantitatieve informatie met betrekking tot gegevens van niveau 3 in de waarderingsmodellen van vastgoedbeleggingen volgens IFRS 13.

Voor ondernemingen waarvan de vastgoedbeleggingen een belangrijke post op de geconsolideerde balans vormen, vereist IFRS 13 de presentatie van bepaalde informatie die de gebruikers van de jaarrekening in staat stelt inzicht te krijgen in de gegevens en technieken die door de vastgoeddeskundigen worden gebruikt om de reële waarde van de vastgoedportefeuille te bepalen.

In het geval van Inclusio worden de reële waarden door de deskundige bepaald op basis van gegevens van niveau 3, d.w.z. geheel of gedeeltelijk gebaseerd

op gegevens die niet extern kunnen worden waargenomen.

Aangezien de betaalbare huurwoningen meer dan 80% vertegenwoordigen van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Inclusio (zie het hoofdstuk "Vastgoedverslag"), werd de als bijlage opgenomen tabel opgesteld om de belangrijkste kwantitatieve informatie te verstrekken die de deskundige heeft gebruikt voor zijn waardering van dit specifieke segment.

De sensitiviteit van de reële waarde voor een verandering in de niet-observeerbare inputs is als volgt (indien geen van de andere parameters verandert):

Niet-observeerbare input	Impact op RW als de niet-observeerbare input stijgt	Impact op RW als de niet-observeerbare input daalt
Geschatte huurwaarde	Positief	Negatief
Kapitalisatievoet	Negatief	Positief
Leegstand	Negatief	Positief

SENSITIVITEIT VAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN VOOR DE VARIATIES IN DE NIET-OBSERVEERBARE GEGEVENS

De kapitalisatievoet, de disconteringsvoet, de prijs per m² en de huurwaarde per m² hangen af van verschillende vastgoedelementen naargelang het type vastgoed (huis, appartement ...), hun bestemming (huisvesting, hulp aan personen met een beperking, sociale infrastructuur ...), hun ligging, de leeftijd, de energie-efficiëntie, de liquiditeit van de markt (vraag en aanbod) ...

Rekening houdend met deze discrepanties kunnen er grote verschillen bestaan in de gegevens van de onderstaande tabellen tussen de 3 gewesten van het land of de activiteitssegmenten. We merken in dat verband ook op dat de evolutie op jaarbasis wordt beïnvloed door de groei van de vastgoedportefeuille van de vennootschap, vooral in de segmenten huisvesting voor personen met een beperking en sociale infrastructuur, segmenten waar de activiteit veel lager ligt en waar de toevoeging van een nieuw gebouw aanzienlijke schommelingen kan veroorzaken.

De gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van de totale portefeuille in exploitatie op 31 december 2024 bedroeg 4,37% in vergelijking met 4,23% per 31 december 2023. De gezondheidsindex, die als basis dient voor de indexering van de huurprijzen, was de laatste 3 jaar aan grote schommelingen onderhevig. Rekening houdend met deze parameters zijn een wijziging van de kapitalisatievoet met $\pm 0,5\%$ en een wijziging met $\pm 5\%$ in de Geschatte Huurwaarde (GHW) redelijkerwijs aannemelijk.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31/12/2024 zou:

- dalen met 41,2 M€ bij een verhoging van de actualisatievoet met 0,5% (-37,7 M€ op 31/12/2023);
- stijgen met 41,2 M€ bij een verlaging van de actualisatievoet met 0,5% (+ 37,7 M€ op 31/12/2023);
- stijgen met 18,0 M€ bij een stijging van de GHW

van 5% (+ 15,9 M€ op 31/12/2023);

- dalen met 18,0 M€ bij een daling van de GHW van 5% (-15,9 M€ op 31/12/2023).

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de Geschatte Huurwaarde (per m² per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde. Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse.

Voor de vastgoedbeleggingen in aanbouw wordt de reële waarde beïnvloed door het al dan niet respecteren van het budget en van de duurtijd van de verwezenlijking, initieel voorzien in het project.

De beurskoers bedraagt 13,60 € eind december 2024. Ten opzichte van de nettoboekwaarde van 30,6 € per aandeel op diezelfde datum bedraagt de korting 55,6%. Elke wijziging van de reële waarde zoals hierboven beschreven zou een impact hebben op de nettowaarde per aandeel en dus de korting (of eventuele premie) ten opzichte van de beurskoers. Zo zou elke negatieve variatie in de reële waarde ten belope van 10 M€ een negatieve impact hebben van 1,35 € op de netto boekwaarde per aandeel. De schuldgraad zou dan automatisch in de tegenovergestelde richting worden beïnvloed (een stijging van de netto boekwaarde vermindert de schuldgraad en omgekeerd). Een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 10 miljoen euro zou leiden tot een stijging van de schuldgraad op 31 december 2024 met 1,14% en van 41,36% naar 42,50% gaan.

De voornaamste kwantitatieve informatie betreffende de reële waarde van de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen afkomstig uit de vastgoedrapporten, wordt hieronder samengevat:

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Gewest	Segment	Reële Waarde	Waarderingsmethode		Waarden op 31/12/2024			Waarden op 31/12/2023		
		op 31/12/2024	Niet-waarneembare gegevens		Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.
Brussels Gewest		179.126.320								
	Betaalbare huurwoningen	139.880.129	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huur-waarde (€/m²/jaar)		77	225	135	75	222	121
			Kapitalisatievoet		3,55%	5,20%	4,02%	3,55%	5,10%	4,21%
			Bezettingsgraad		89,37%	100,00%	98,08%	89,93%	100,00%	97,85%
			Rest. looptijd (jaren)		0,6	34,9	13,8	1,6	24,6	14,4
			Eenhedsprijs							
			Prijs per m² (€)		1.385	4.386	3.341	1.362	4.362	3.027
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor		6,25%	6,50%	6,38%	5,85%	6,30%	6,14%
			Bezettingsgraad		89,37%	100,00%	99,46%	89,93%	100,00%	99,39%
			Rest. looptijd (jaren)		5,1	19,0	9,6	6,1	20,0	10,6
	Huisvesting voor mensen met een beperking	0			NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Sociale infrastructuur	24.685.335	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huur-waarde (€/m²/jaar)		114	226	149	68	226	140
			Kapitalisatievoet		4,40%	6,85%	6,03%	4,40%	6,50%	5,49%
			Bezettingsgraad		100,00%	100,00%	100,00%	57,63%	100,00%	94,22%
			Rest. looptijd (jaren)		1,0	88,5	15,3	0,9	6,0	3,1
			Eenhedsprijs							
			Prijs per m² (€)		1.864	4.446	2.485	1.003	4.431	2.450
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor		5,00%	8,60%	6,97%	5,00%	7,00%	6,36%
			Bezettingsgraad		100,00%	100,00%	100,00%	57,63%	100,00%	92,94%
			Rest. looptijd (jaren)		1,0	4,2	2,2	0,9	6,0	3,1

Gewest	Segment	Reële Waarde	Waarderingsmethode		Waarden op 31/12/2024			Waarden op 31/12/2023		
		op 31/12/2024	Niet-waarneembare gegevens		Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.
Vlaams Gewest		100.220.043								
	Betaalbare huurwoningen	79.179.463	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huur-waarde (€/m²/jaar)		74	148	111	72	150	110
			Kapitalisatievoet		3,15%	5,00%	3,56%	3,15%	4,70%	3,56%
			Bezettingsgraad		88,51%	100,00%	99,69%	100,00%	100,00%	100,00%
			Rest. looptijd (jaren)		0,5	21,1	9,3	1,0	22,1	13,9
			Eenheidsprijs							
			Prijs per m² (€)		1.916	4.115	3.135	1.790	4.023	3.100
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Bezettingsgraad		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)		NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Huisvesting voor mensen met een beperking	21.040.580	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huur-waarde (€/m²/jaar)		96	158	113	94	157	110
			Kapitalisatievoet		3,75%	4,85%	4,01%	3,75%	4,85%	4,03%
			Bezettingsgraad		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
			Rest. looptijd (jaren)		7,7	13,7	11,3	8,8	14,7	12,2
			Eenheidsprijs							
			Prijs per m² (€)		2.123	4.256	2.858	2.021	4.220	2.786
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor		5,50%	7,25%	6,13%	5,50%	7,25%	6,13%
			Bezettingsgraad		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
			Rest. looptijd (jaren)		7,7	13,6	11,0	8,8	14,7	12,2
	Sociale infrastructuur	0			NA	NA	NA	NA	NA	NA

Gewest	Segment	Reële Waarde	Waarderingsmethode		Waarden op 31/12/2024			Waarden op 31/12/2023		
		op 31/12/2024	Niet-waarneembare gegevens		Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.
Waals Gewest		80.353.797								
	Betaalbare huurwoningen	54.483.554	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huur-waarde (€/m²/jaar)		76	189	95	70	197	89
			Kapitalisatievoet		3,75%	5,60%	4,68%	4,00%	5,75%	4,57%
			Bezettingsgraad		84,99%	100,00%	98,29%	84,15%	100,00%	97,81%
			Rest. looptijd (jaren)		0,8	16,2	8,9	4,5	17,4	10,4
			Eenheidsprijs							
			Prijs per m² (€)		1.552	3.661	2.016	1.418	4.049	1.892
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Bezettingsgraad		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)		NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Huisvesting voor mensen met een beperking	5.954.146	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huur-waarde (€/m²/jaar)		127	127	127	110	110	110
			Kapitalisatievoet		5,40%	5,40%	5,40%	5,80%	5,80%	5,80%
			Bezettingsgraad		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
			Rest. looptijd (jaren)		22,5	22,5	22,5	23,5	23,5	23,5
			Eenheidsprijs							
			Prijs per m² (€)		2.029	2.029	2.029	1.975	1.975	1.975
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor		6,25%	6,25%	6,25%	7,00%	7,00%	7,00%
			Bezettingsgraad		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
			Rest. looptijd (jaren)		22,5	22,5	22,5	23,5	23,5	23,5
	Sociale infrastructuur	19.916.097	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huur-waarde (€/m²/jaar)		63	150	107	58	150	104
			Kapitalisatievoet		5,65%	8,40%	6,14%	5,50%	8,50%	6,13%
			Bezettingsgraad		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
			Rest. looptijd (jaren)		2,2	5,7	4,3	3,2	6,7	5,3
			Eenheidsprijs							
			Prijs per m² (€)		941	2.247	1.673	921	2.248	1.669
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor		6,50%	9,00%	7,55%	6,15%	9,00%	7,55%
			Bezettingsgraad		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
			Rest. looptijd (jaren)		5,7	5,7	5,7	3,2	6,7	5,3
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie		359.700.160								

De voornaamste kwantitatieve informatie betreffende de reële waarde van de projectontwikkelingen afkomstig uit de vastgoedrapporten, wordt hieronder samengevat.

Projecten waarvan de vergunningen nog niet zijn verkregen en waarvan de ontwikkelingskosten niet kunnen worden bepaald, worden opgenomen in hun kostprijs.

Projectontwikkelingen (enkel gewaardeerd door de vastgoeddeskundige)

Gewest	Segment	Reële Waarde	Waarderingsmethode		Waarden op 31/12/2024			Waarden op 31/12/2023		
		op 31/12/2024	Niet-waarneembare gegevens		Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.
Brussels Gewest		6.358.222								
	Betaalbare huurwoningen	6.358.222	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huur-waarde (€/m²/jaar)		104	124	114	104	104	104
			Kapitalisatievoet		6,50%	6,50%	6,50%	4,00%	4,00%	4,00%
			Bezettingsgraad		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Eenheidsprijs							
			Prijs per m² (€)		1.059	1.073	1.066	2.329	2.329	2.329
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Bezettingsgraad		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)		NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Huisvesting voor mensen met een beperking	0			NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Sociale infrastructuur	0			NA	NA	NA	NA	NA	NA

Gewest	Segment	Reële Waarde	Waarderingsmethode		Waarden op 31/12/2024			Waarden op 31/12/2023		
		op 31/12/2024	Niet-waarneembare gegevens		Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.
Vlaams Gewest		5.106.250								
	Betaalbare huurwoningen	5.106.250	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huur-waarde (€/m²/jaar)		109	109	109	105	105	105
			Kapitalisatievoet		3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
			Bezettingsgraad		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Eenheidsprijs							
			Prijs per m² (€)		2.974	2.974	2.974	2.989	2.989	2.989
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Bezettingsgraad		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)		NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Huisvesting voor mensen met een beperking	0	Kapitalisatie huurinkomsten		NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Sociale infrastructuur	0			NA	NA	NA	NA	NA	NA

Gewest	Segment	Reële Waarde	Waarderingsmethode		Waarden op 31/12/2024			Waarden op 31/12/2023		
		op 31/12/2024	Niet-waarneembare gegevens		Min	Max	Gew Gemid.	Min	Max	Gew Gemid.
Waals Gewest		3.934.222								
	Betaalbare huurwoningen	3.934.222	Kapitalisatie huurinkomsten							
			Geschatte Huur-waarde (€/m²/jaar)		97	97	97	110	110	110
			Kapitalisatievoet		3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%
			Bezettingsgraad		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Eenheidsprijs							
			Prijs per m² (€)		665	665	665	2.893	2.893	2.893
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Bezettingsgraad		NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)		NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Huisvesting voor mensen met een beperking	0	Kapitalisatie huurinkomsten		NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Sociale infrastructuur	0	Kapitalisatie huurinkomsten		NA	NA	NA	NA	NA	NA
Totaal project-ontwikkelingen		15.398.694								

TOELICHTING 16: ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

De andere materiële vaste activa exclusief het gebruiksrecht op de door de Vennootschap gehuurde kantoren zijn opgenomen in de onderstaande tabel:

(in €)	31/12/2024	31/12/2023
Brutowaarde aan het begin van het boekjaar	299.455	201.146
Gecumuleerde afschrijvingen aan het begin van het boekjaar	-135.457	-88.522
Saldo aan het begin van het boekjaar	163.998	112.623
Verwervingen	84.317	115.249
Afschrijvingskosten	-88.800	-46.935
Verkoop	-18.111	-16.940
Saldo aan het einde van het boekjaar	141.403	163.998
Brutowaarde aan het einde van het boekjaar	365.660	299.455
Gecumuleerde afschrijvingen aan het einde van het boekjaar	-224.257	-135.457

De verwervingen hebben betrekking op informaticamaterieel en voertuigen.

Het gebruiksrecht van de kantoren van de Vennootschap wordt op 31 december 2024

gewaardeerd op 138.118 € en komt bovenop de andere materiële vaste activa vermeld in de bovenstaande tabel, wat een totaal oplevert van 279.521 €.

TOELICHTING 17: FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Financiële vaste activa omvatten 3 verschillende categorieën activa.

- De positieve reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten bedraagt 2.530.730 € (31/12/2023: 3.728.006 €). Deze instrumenten zijn aangegaan met Belgische banken met een "investment grade" rating, zoals in detail beschreven in toelichting 25.
- Inclusio bezit vastgoedbeleggingen in mede-eigendom. In dit verband worden aan de syndici voorschotten op het bedrijfskapitaal verstrekt, zodat zij de kosten van de mede-eigendom op 31 december 2024 op zich kunnen nemen. Inclusio betaalde een bedrag van 133.721 € (31/12/2023: 128.721 €) aan voorschotten op het werkkapitaal aan de syndici.
- Voor het gebouw Ecole Active werd de erfpacht van 50 jaar heronderhandeld naar 99 jaar (en loopt af op 30 juni 2113). Het gebouw werd daarom overgeheveld van gebouwen in exploitatie naar

financiële leasing. De langetermijnvordering van dit contract vertegenwoordigt een totaal van 8.295.610 € (identiek bedrag op 31/12/2023) en de analyse van de vervaldagen staat hieronder weergegeven. Rekening houdend met de modaliteiten van deze erfpacht vindt geen enkele terugbetaling van kapitaal plaats vóór het boekjaar 2026.

Gezien enerzijds de hoedanigheid van de huurder en anderzijds het lage kredietrisico verbonden aan de vordering van financiële leasings (vastgesteld op basis van de analyse van het verlies aan historische kredieten op de huurder), heeft het model van de verwachte kredietverliezen volgens IFRS 9 geen materiële impact voor Inclusio. In het hoofdstuk "Risicofactoren" wordt een volledig overzicht gegeven van de risico's verbonden aan de huurder (risico 1.1.2, risico 1.3.2, risico 1.3.3). Inclusio verwacht geen impact van kredietverliezen op haar huurdersvorderingen of leasingvorderingen.

Vorderingen financiële leasing (in €)	31/12/2024	31/12/2023
minder dan een jaar	195.000	145.000
langer dan één jaar en korter dan twee jaar	245.000	195.000
langer dan twee jaar en korter dan drie jaar	245.000	245.000
langer dan drie jaar en korter dan vier jaar	245.000	245.000
meer dan vier jaar en minder dan vijf jaar	245.000	245.000
ouder dan 5 jaar	20.457.500	20.702.500
Minimale leasebetalingen	21.632.500	21.777.500
Vorderingen financiële leasing	13.336.890	13.481.890
Contante waarde van minimale leasebetalingen	8.295.610	8.295.610
Financiële leasevorderingen		
minder dan een jaar	0	0
langer dan één jaar en korter dan twee jaar	24.891	0
langer dan twee jaar en korter dan drie jaar	25.549	24.891
langer dan drie jaar en jonger dan vier jaar	26.225	25.549
meer dan vier jaar en minder dan vijf jaar	26.918	26.225
ouder dan 5 jaar	8.192.028	8.218.945

TOELICHTING 18: DEELNEMINGEN VERWERKT VIA VERMOGENSMUTATIE

Op 31 december 2024 had de Vennootschap slechts één deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode werd opgenomen, namelijk in Inclusio Ostbelgien nv, ten belope van 51% van de aandelen. Aangezien de Vennootschap

geen zeggenschap over deze dochtervennootschap uitoefent overeenkomstig de ondertekende aandeelhoudersovereenkomst, consolideert Inclusio deze dochtervennootschap dan ook niet.

(in €)	31/12/2024	31/12/2023
Langlopende activa	3.362.510	3.184.201
Kortlopende activa	290.210	283.442
Waarvan kas en kasequivalenten	37.435	283.442
Totaal actief	3.652.720	3.467.643
Eigen vermogen	2.230.254	2.000.648
Passiva	1.422.466	1.466.995
Waarvan financiële schulden	1.352.080	1.420.903
Totaal passief	3.652.720	3.467.643
Aandeel Groep	51%	51%
Participaties via vermogensmutatie	51%	51%
Huurinkomsten	188.531	90.927
Netto huurresultaat	188.531	90.927
Operationeel vastgoedresultaat	9.601	-15.158
Waarvan afschrijvingskosten	0	0
Financieel resultaat	-13.960	-10.814
Waarvan rentebaten	7.056	0
Waarvan rentelasten	20.200	-10.814
Variatie reële waarde	365.117	89.314
Resultaat voor belastingen	-4.359	-25.972
Vennootschapsbelasting & Exit taks	-55.320	-13.482
Netto resultaat	305.438	49.860
Aandeel Groep in het netto resultaat van het boekjaar	51%	51%

TOELICHTING 19: HANDELSVORDERINGEN

Handelsvorderingen (in €)	31/12/2024	31/12/2023
Vorderingen op huurders	39.211	66.565
Op te maken facturen	17.607	0
Totaal	56.818	66.565

Het kredietrisico in verband met handelsvorderingen is uiterst beperkt, enerzijds door de kwaliteit van de tegenpartijen (voornamelijk SVK's of gelijkwaardig) en anderzijds, voor andere soorten huurders, door

de diversiteit van het cliënteel en de huurwaarborgen die door de huurders worden verstrekt om hun verbintenissen na te komen.

TOELICHTING 20: BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in €)	31/12/2024	31/12/2023
Belastingen	110.029	184.007
Andere	94.136	94.136
Totaal	204.165	278.143

Belastingvorderingen stemmen overeen met gerealiseerde voorafbetalingen.

TOELICHTING 21: KAS EN KASEQUIVALENTEN

Kas en kasequivalenten hebben enkel betrekking op zichtrekeningen en een kas.

TOELICHTING 22: OVERLOPENDE REKENINGEN

(in €)	Overlopende rekeningen – Activa	31/12/2024	31/12/2023
II G.	Overlopende rekeningen	264.957	342.164
II G. a.	Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	157.120	208.376
II G. c.	Voorafbetaalde vastgoedkosten	107.837	133.788

De overlopende rekeningen – activa betreffen voornamelijk uitgaven in verband met de structurering en de gedelegeerde leiding van de projecten in ontwikkeling, uitgaven die pas in de projecten worden opgenomen bij de oplevering ervan.

Maar ook te innen financiële inkomsten op de financiële instrumenten die van kracht zijn bij de afsluiting van het boekjaar.

(in €)	Overlopende rekeningen – Verplichtingen	31/12/2024	31/12/2023
II F.	Overlopende rekeningen	133.333	147.100
II F. a.	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	14.912	13.848
II F. b.	Opgelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	118.421	133.252

De overlopende rekeningen – verplichtingen betreffen voornamelijk vooraf ontvangen

vastgoedopbrengsten en niet-vervallen interesten op de uitstaande leningen.

TOELICHTING 23: EIGEN VERMOGEN

De evolutie van het kapitaal wordt hieronder weergegeven:

(in €)	Aantal gecreëerde aandelen	Gecumuleerd aantal aandelen	Geplaatst kapitaal (€)	Gecumuleerd geplaatst kapitaal (€)
IPO van 10/12/2020	2.857.943	7.187.558	57.158.860	143.751.160
Akte van kapitaalvermindering van 11/06/2021			-945.037	142.806.123
Inbrengen in natura dd. 25/06/2021	240.789	7.428.347	4.784.477	147.590.601
Saldo per 31/12/2023		7.428.347		147.590.601
Saldo per 31/12/2024		7.428.347		147.590.601

Op een totaal van 7.428.347 uitgegeven aandelen (geen wijziging voor de boekjaren 2023 en 2024) bezat de Vennootschap er 9.201 op 31 december 2024 tegenover 9.756 op 31 december 2023. Het aantal aandelen voor de berekening van de

balansratio's bedraagt dus 7.419.146 aandelen. Terwijl het gemiddelde aantal aandelen in boekjaar 2024 dat dient voor de ratio's van de resultatenrekening 7.419.107 aandelen bedraagt.

Het eigen vermogen is samengesteld als volgt:

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
	EIGEN VERMOGEN	227.110.555	213.154.232
A.	Kapitaal	142.916.788	142.916.788
A. a.	Geplaatst kapitaal	147.590.601	147.590.601
A. b.	Kosten kapitaalverhoging	-4.673.813	-4.673.813
B.	Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C.	Reserves	55.981.075	29.310.248
C. b.	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	48.132.971	19.975.092
C. e.	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	3.137.890	5.982.657
C. g.	Reserve voor het aandeel in het nettoresultaat en de andere elementen van het totaalresultaat van participaties verwerkt via de vermogensmutatiemethode	19.422	0
C. h.	Reserve voor eigen aandelen (-)	-56.914	-114.781
C. m.	Andere reserves (+/-)	101.751	101.751
C. n.	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	4.645.954	3.365.529
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	19.462.542	32.177.046

De reserve voor eigen aandelen bestaat uit aandelen die worden aangehouden in het kader van het Liquidity Provider-contract dat werd

ondertekend met Kepler Cheuvreux, maar ook uit de voorzieningen die zijn aangelegd in het kader van de LTI-regeling voor de effectieve leiding.

TOELICHTING 24: OP AANDELEN GEBASEERDE BETALINGEN

Managers genieten het voordeel van een langetermijnplan voor de toekenning van aandelen (LTI) op basis van relevante criteria en doelstellingen. Elk plan dekt een periode van 3 jaar en wordt vervolgens in het vierde jaar uitgeoefend. Overeenkomstig IFRS 2 wordt dit plan rechtstreeks opgenomen als een verhoging van het eigen vermogen over de geldigheidsduur. De jaarlijkse aanschaffingskosten worden in de algemene kosten

van de resultatenrekening verrekend.

De voorwaarden van deze LTI staan in hun totaliteit toegelicht in het Remuneratieverslag van het hoofdstuk "Corporate Governance Verklaring".

Tot op heden is er nog geen actie ondernomen, aangezien het 1e plan voor de jaren 2023-2024-2025 pas begin 2026 zal worden geïmplementeerd.

TOELICHTING 25: FINANCIËLE SCHULDEN

De Vennootschap financiert haar activiteiten met eigen middelen maar ook met bankkredietlijnen. De tabel hieronder geeft de onderhandelde

kredietlijnen, de op de balansdatum opgenomen bedragen en de vervaldag weer.

Bank	Type financiering	Afgesloten bedrag (in €)	Geboekte schuld op 31/12/2024 (in €)	Geboekte schuld op 31/12/2023 (in €)	Vervaldag	Rentetype
BNP Paribas Fortis	Revolving	7.500.000	7.500.000	7.500.000	06/10/2026	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	7.500.000	7.500.000	7.500.000	06/10/2027	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	10.000.000	10.000.000	10.000.000	02/05/2027	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	10.000.000	10.000.000	5.000.000	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	7.500.000	6.200.000	31/10/2029	Euribor + marge
Triodos	Revolving	10.000.000	5.500.000	4.100.000	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	Vervallen	Vervallen	100.000	31/12/2024	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	15.000.000	2.000.000	31/05/2029	Euribor + marge
Belfius Banque	Revolving	10.000.000	9.550.000	NA	31/12/2029	Euribor + marge
Belfius Banque	Revolving	10.000.000	0	NA	31/12/2030	Euribor + marge
Caisse d'Epargne HdF	Term Loan	12.500.000	12.500.000	12.500.000	29/12/2025	Vaste rente
Caisse d'Epargne HdF	Term Loan	12.500.000	12.500.000	12.500.000	28/12/2026	Vaste rente
Totaal		177.500.000	155.050.000	124.900.000		
Waarvan langlopend			142.550.000	124.800.000		
Waarvan kortlopend			12.500.000	100.000		

Voor elk van de kredietlijnen werden verschillende voorwaarden onderhandeld maar geen enkele bank heeft zekerheden op de onderliggende activa.

in december 2025, 148.011 € uit ontvangen huurwaarborgen en ten slotte 206.304 € uit kortlopende financiële schulden.

De kortlopende financiële schulden omvatten 12.500.000 € uit een CEHDF-krediet dat vervalt

De volgende tabel geeft een overzicht van de mutaties op verplichtingen uit financieringsactiviteiten:

31-12-2024 (in €)	Openings-saldo	Kasstroom	Overname van dochterondernemingen	Eindsaldo
Langlopende financiële schulden				
Bankschulden	124.800.000	17.750.000		142.550.000
Andere financiële verplichtingen	760.732	863.537		1.624.270
Kortlopende financiële schulden				
Bankkredieten	100.000	12.400.000		12.500.000
Huurwaarborgen	139.190	8.821		148.011
Andere financiële verplichtingen	507.118		-300.814	206.304
Totaal verplichtingen uit financieringsactiviteiten	126.307.040	31.022.358	-300.814	157.028.584

31-12-2023 (in €)	Openings-saldo	Kasstroom	Overname van dochterondernemingen	Eindsaldo
Langlopende financiële schulden				
Bankschulden	71.200.000	53.600.000		124.800.000
Andere financiële verplichtingen		760.732		760.732
Kortlopende financiële schulden				
Bankkredieten	27.500.000	-27.400.000		100.000
Huurwaarborgen	116.931	22.258		139.190
Andere financiële verplichtingen	450.947		56.171	507.118
Totaal verplichtingen uit financieringsactiviteiten	99.267.878	26.982.991	56.171	126.307.040

De volgende tabellen geven een overzicht van de resterende contractuele looptijden van de financiële verplichtingen van de Vennootschap met contractuele aflossingstermijnen. De tabellen zijn opgesteld op basis van de niet-verdisconteerde

kasstromen (alleen aflossing van de hoofdsom) met betrekking tot de financiële verplichtingen, uitgaande van de vroegste datum waarop de Vennootschap tot betaling zou kunnen worden verplicht.

31-12-2024 (in €)	Minder dan 1 jaar	1- 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Bankschulden	12.500.000	137.050.000	5.500.000
Niet verdisconteerde rentelasten	150.000	5.079.313	417.247
Huurwaarborgen	148.011		
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.624.270		
Andere kortlopende financiële verplichtingen	206.304		

31-12-2023 (in €)	Minder dan 1 jaar	1- 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Bankschulden	100.000	120.700.000	4.100.000
Niet verdisconteerde rentelasten	1.230	5.704.988	364.484
Huurwaarborgen	139.190		
Andere langlopende financiële verplichtingen	760.732		
Andere kortlopende financiële verplichtingen	507.118		

Om haar 'revolving' kredieten met variabele rentevoeten af te dekken, heeft Inclusio verscheidene afdekkingsinstrumenten gekocht die de Vennootschap toelaten om de variabele rentevoet om te zetten in een vaste rentevoet. Deze

instrumenten werden niet geboekt als afdekkingen in de zin van IFRS 9.

De tabel hieronder toont alle actieve instrumenten; er zijn geen toekomstige instrumenten die op 31 december 2024 niet actief zijn.

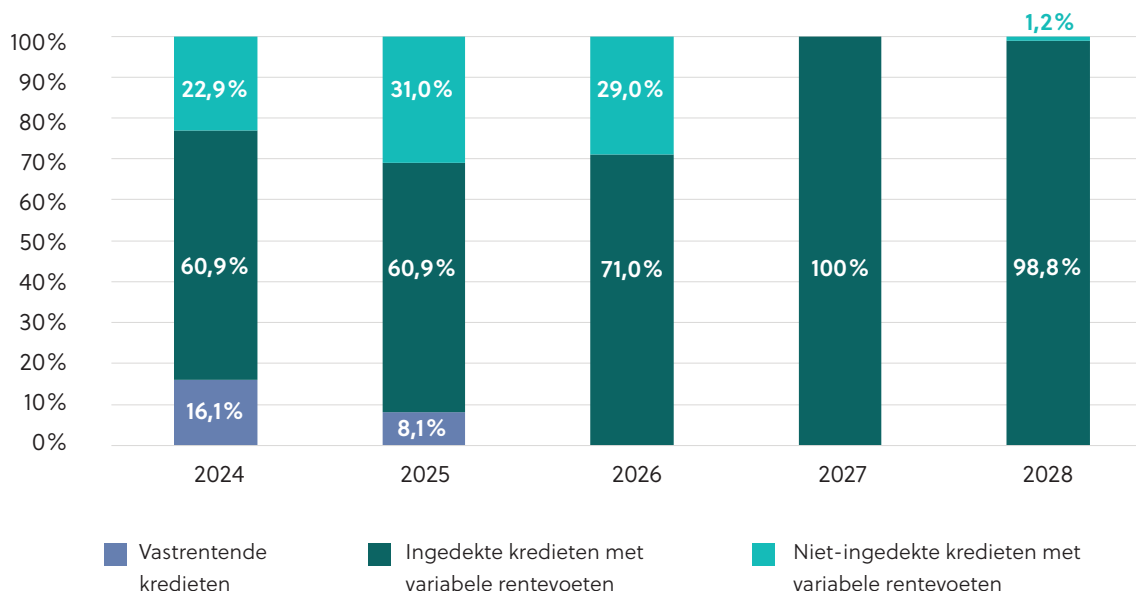
Bank	Type	Bedrag (in €)	Begin	Einde	Marge	Reële Waarde
BNP Paribas Fortis	IRS met floor	7.500.000	21/05/2020	21/05/2026	0,210%	223.487
BNP Paribas Fortis	IRS met floor	7.500.000	21/05/2020	21/05/2027	0,260%	347.758
BNP Paribas Fortis	IRS met floor	10.000.000	21/05/2020	21/05/2028	0,295%	637.036
Belfius Banque	IRS met floor	7.500.000	28/07/2020	29/01/2029	0,170%	629.389
Belfius Banque	IRS met floor	7.500.000	28/07/2020	30/07/2029	0,203%	693.060
Belfius Banque	IRS zonder floor	10.000.000	28/06/2024	31/12/2031	2,920%	-468.094
Belfius Banque	IRS zonder floor	8.000.000	28/06/2024	30/06/2030	2,791%	-263.454
Belfius Banque	Collar	14.000.000	28/06/2024	30/06/2031	3,00%-2,50%	-380.053
KBC Bank	IRS zonder floor	10.000.000	08/12/2022	08/12/2028	2,558%	-42.639
KBC Bank	Collar	5.000.000	08/12/2022	08/12/2027	3,25%-2,10%	-163.357
KBC Bank	IRS zonder floor	7.500.000	15/12/2023	15/06/2027	2,7975%	-127.501
Totaal		94.500.000				1.085.631

Inclusio's strategie is om ten minste 75% van de opgenomen leningen op elke balansdatum af te dekken. Deze afdekking wordt bereikt door vastrentende leningen aan te gaan of door afdekkingsinstrumenten te onderhandelen.

Deze strategie stelt Inclusio in staat om het risico van een plotselinge en belangrijke stijging van de markrentre te beperken. Zonder afdekking zou

Inclusio met een te belangrijke financiële last kunnen worden geconfronteerd, waardoor het uitkeerbare resultaat van het bedrijf zou dalen.

De grafiek hieronder toont de verdeling tussen leningen met vaste rente, het deel van de leningen met variabele rente dat is afgedekt en het deel van de leningen met variabele rente dat niet is afgedekt, rekening houdend met de looptijd van elk product.



TOELICHTING 26: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(in €)	31/12/2024	31/12/2023
Exit taks	1.457.176	1.677.429
Leveranciers	1.279.004	1.162.854
Huurders	256.243	170.074
Belastingen, bezoldigingen en sociale schulden	914.068	644.764
Totaal	3.906.491	3.655.121

De Exit Tax schuld komt overeen met de raming van de exit tax die zal moeten betaald worden bij de fusie van de dochtervennootschappen met Inclusio.

De schulden aan leveranciers omvatten voornamelijk schulden die verband houden met werven in aanbouw voor de projectontwikkelingen.

De schulden aan de huurders stemmen overeen met vooruitbetaalde huurgelden.

De belastingen, bezoldigingen en sociale schulden zijn gedetailleerd in onderstaande tabel:

(in €)	31/12/2024	31/12/2023
BTW	32.191	8.657
Belastingen	234.260	71.757
Onroerende voorheffing	332.191	329.419
Schulden met betrekking tot personeelsvoordelen	315.426	234.930
Totaal	914.068	644.764

De schulden met betrekking tot personeelsvoordelen betreffen voornamelijk de voorzieningen voor

vakantiegeld, eindejaarspremie en bonus.

TOELICHTING 27: SCHULDRATIO

Onderstaande tabel geeft de schuldgraad weer (op geconsolideerde basis), berekend conform het KB betreffende GVV's.

(in €)	31/12/2024	31/12/2023
I B. Langlopende financiële schulden	142.550.000	124.800.000
I C. b. Andere langlopende financiële verplichtingen	179.171	170.616
II B. Kortlopende financiële schulden	12.854.315	746.307
II D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.906.491	3.484.504
Totale schuld	159.489.976	129.201.428
Totaal actief	388.178.963	343.263.492
I.E. Indekkingsinstrumenten in langlopende activa	-2.530.730	-3.728.006
Gecorrigeerd totaal activa	385.648.233	339.535.486
Schuldratio	41,36%	38,05%

TOELICHTING 28: FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN BEHEER VAN DE FINANCIËLE RISICO'S

Overzicht van de financiële instrumenten.

(in €)	Categorie	31/12/2024	31/12/2023
Langlopende financiële activa			
Vorderingen	Tegen afgeschreven	135.721	130.721
Afdekkingsinstrumenten	Tegen reële waarde	2.530.730	3.728.006
Kortlopende financiële activa			
Handelsvorderingen	Tegen afgeschreven	56.818	66.565
Geldmiddelen en kasequivalenten	Tegen afgeschreven	259.725	658.046
Totaal financiële activa		2.982.995	4.583.338
Langlopende financiële schulden			
Bankschulden	Tegen afgeschreven	142.550.000	124.800.000
Afdekkingsinstrumenten	Tegen reële waarde	1.445.099	590.116
Huurpassief	Tegen afgeschreven	179.171	
Kortlopende financiële schulden			
Bankschulden	Tegen afgeschreven	12.500.000	100.000
Huurwaarborgen	Tegen afgeschreven	148.011	139.190
Saldo van de overnameprijs te betalen	Tegen afgeschreven	101.394	117.435
Andere rekening-courant	Tegen afgeschreven	104.910	389.683
Handelsschulden	Tegen afgeschreven	3.906.491	3.655.121
Totaal financiële verplichtingen		160.935.075	129.791.544

Op 31/12/2024 vertegenwoordigen de gelopen maar niet vervallen interesten op opgenomen kredieten 107.837 €, terwijl de opbrengsten van de afdekkingsinstrumenten 157.120 € vertegenwoordigen.

De reële waarde van de afgeleide instrumenten eind 2024 is positief ten belope van 1.085.631 € en is door de banken bepaald op basis van een model dat de toekomstige kasstromen verdisconteert, die worden bepaald op basis van rentecurves (openbaar beschikbare informatie, niveau 2-gegevens).

Een theoretische verandering van 1% in de verwachte markrentecurve op 31 december 2024 (2,24%) zou resulteren in een verandering in de hierboven getoonde reële waarde. In het geval van een rentedaling (-1%) zou de reële waarde van de derivaten -1.955.595 € zijn, terwijl een rentestijging

(+1%) de reële waarde van de derivaten zou doen stijgen naar 4.580.235 €.

De boekwaarde van de hierboven tegen geamortiseerde kostprijs vermelde financiële activa en financiële verplichtingen benadert de reële waarde goed, hetzij omdat het kortlopende instrumenten betreft, hetzij omdat de toepasselijke rentevoet voor het merendeel variabel is. We merken op dat twee kredieten een vaste rentevoet hebben, en vermits ze niet overdraagbaar zijn, worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

In 2024 was er geen overdracht tussen waarderingsniveaus 1, 2 en 3 (in de zin van IFRS 13). Daarnaast was er geen verandering in de waarderingsmethode voor vastgoedbeleggingen in 2024.

Beheer van financiële risico's

Het financieel beheer van Inclusio is erop gericht alle vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen van de Vennootschap te kunnen verzekeren. De Vennootschap zorgt ervoor dat zij over de nodige financiële middelen beschikt voor haar investeringen, in functie van de verwachte planning voor de uitvoering van de werkzaamheden. Eind 2024 had Inclusio voor 22.450.000 € aan beschikbare middelen op kredietlijnen. De overeenkomsten met de banken bevatten (in voorkomend geval) verschillende voorwaarden, zoals de verplichting om het GVV-statuuut te behouden, "negative pledge" en "pari passu" clausules, maar ook financiële voorwaarden waaraan moet worden voldaan, zoals een maximale schuldgraad, een minimale dekkinggraad van de bankinteressen of een minimale omvang van de vastgoedportefeuille. Inclusio bevestigt dat deze voorwaarden goed worden nageleefd en verwacht geen enkel element dat de activiteiten van de vennootschap negatief zou beïnvloeden en dat ertoe zou leiden dat de vennootschap haar verplichtingen ten aanzien van de banken niet zou nakomen.

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies voor de Groep indien een klant of tegenpartij van een financieel instrument niet in staat is zijn contractuele verplichtingen na te komen.

Er wordt geacht dat er geen significante blootstelling bestaat door het mogelijk niet nakomen van verplichtingen door de tegenpartijen van financiële instrumenten, behalve voor handels- en overige vorderingen in handen van de Vennootschap.

Op balansdatum is er geen belangrijke concentratie van het kredietrisico. De boekwaarde van elk actief vertegenwoordigt de maximale blootstelling van het kredietrisico.

Met betrekking tot gelddeposito's beperkt de Vennootschap het kredietrisico door haar deposito's enkel te plaatsen bij Belgische banken.

Dit type van financieel risico wordt centraal beheerd.

Renterisico

Het renterisico wordt beheerd op het niveau van de geconsolideerde netto financiële schuld van de Vennootschap, met als voornaamste doel om de financieringskost op middellange termijn veilig te stellen.

Daarom beheert de Vennootschap dit risico op een gecentraliseerde manier, op basis van de evolutie van haar geconsolideerde financiële nettoschuld.

Bankleningen van het type 'Revolving' (vermeld in toelichting 25 hierboven) hebben een

variabele rentevoet (Euribor + marge). Er werden afdekkingsinstrumenten gekocht om de variabele rentevoeten om te zetten in een vaste rentevoet, om zo de blootstelling van de Vennootschap aan renteschommelingen op de financiële markten te beperken. We merken op dat alle leningen en nagenoeg alle afdekkingen zijn gefloord.

Onderstaande tabel geeft de hypothetische evolutie weer van de gemiddelde totale financieringsgraad van Inclusio (inclusief bankmarge), volgens een hypothetische evolutie van de Euribor 3 maanden.

31/12/2024								
Euribor 3 maanden	0%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%	6,00%	7,00%
Financieringspercentage	2,18%	2,57%	2,96%	3,43%	3,83%	4,22%	4,61%	5,00%
31/12/2023								
Euribor 3 maanden	0%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%	6,00%	7,00%
Financieringspercentage	1,97%	2,16%	2,34%	2,57%	2,76%	2,95%	3,13%	3,32%

Indien de Euribor op 3 maanden zou stijgen van 4% (percentage dat in de loop van het boekjaar 2024 op de financiële markten werd opgetekend) naar

5%, zou dit een negatieve financiële impact op de resultatenrekening hebben van 605.500 €.

Liquiditeitsrisico

Om de liquiditeit en de financiële flexibiliteit te allen tijde te garanderen, beschikt de Vennootschap, naast de beschikbare geldmiddelen, over verscheidene toegezegde en niet-toegezegde kredietlijnen in diverse munten en in bedragen die als adequaat worden beschouwd voor de huidige en

toekomstige financieringsbehoeften (zie toelichting 25).

Deze overeenkomsten omvatten verschillende verbintenissen van de Vennootschap en worden nagekomen.

TOELICHTING 29: TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Inclusio heeft een band als verbonden partij met haar directie en bestuursleden.

De bezoldiging van de bestuurders voor het boekjaar 2024 (vaste emolumenten en aanwezigheidsvergoedingen) bedraagt 195.808 € (158.250 € voor het boekjaar 2023). De bezoldiging van de effectieve leiding (vaste, variabele vergoedingen, pensioenverzekering en andere kosten) bedraagt 689.309 € voor het boekjaar 2024 (exclusief wijzigingen in de voorzieningen) (746.313 € voor het boekjaar 2023). De volledige details staan vermeld in het Remuneratieverslag in het hoofdstuk

“Corporate Governance Verklaring”.

Inclusio past IFRS 2 toe door de reële waarde van aandelenopties op de toekenningsdatum te erkennen over de wachtperiode (d.w.z. drie jaar) volgens de ‘graded vesting method’. De jaarlijkse kosten van de graded vesting worden opgenomen in de resultatenrekening onder personeelskosten.

De transacties met verbonden partijen in de zin van IAS 24 en het wetboek van vennootschappen met de bestuurders en de effectieve leiders worden vermeld in het Remuneratieverslag.

TOELICHTING 30: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

Inclusio heeft een overeenkomst getekend in 2024 voor de aankoop van een ziekenhuisgebouw dat tot eind 2026 in gebruik zal blijven. Het gebouw wordt aangekocht zodra het verlaten is door de huidige uitbater (Centre Hospitalier de Wallonie Picarde). Het is de bedoeling om het gebouw om te vormen tot een sociale infrastructuurunit.

Inclusio heeft geen andere investerings-verbintenissen buiten de balans. Details over verplichtingen met betrekking tot vastgoedprojecten in uitvoering worden gegeven in toelichting 15.

TOELICHTING 31: ASPECTEN IN VERBAND MET DE MACRO-ECONOMISCHE CONTEXT EN HET KLIMAAT

De afgelopen jaren hebben er een aantal wereldwijde gebeurtenissen plaatsgevonden, waaronder de Covid-19 pandemie, de oorlog in Oekraïne en de Israëlisch-Palestijnse oorlog.

Inclusio oefent al haar activiteiten uit in België en heeft daarom geen directe financiële impact gevoeld door deze gebeurtenissen.

Desondanks hebben deze gebeurtenissen indirecte effecten gehad op mondiaal niveau. De indirecte

gevolgen van de macro-economische situatie en het klimaat kunnen vanuit het oogpunt van de volgende risicofactoren in aanmerking worden genomen (zie hoofdstuk "Risicofactoren" in dit document):

- inflatie en indexering van huurprijzen (risico 1.1.2);
- vertragingen of budgetoverschrijdingen bij de realisatie van projectontwikkelingen (risico 1.1.1);
- financiering en liquiditeit (risico 1.2.1);
- hogere rentevoeten (risico 1.2.2);
- milieu-effecten op de reële waarde van de gebouwen (risico 1.5).

TOELICHTING 32: GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Tussen 31 december 2024 en de publicatiedatum van het jaarverslag, deed zich in de portefeuille geen enkele belangrijke verandering voor.

Overigens zal een dividenduitkering van 0,82 € bruto per aandeel worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.

TOELICHTING 33: LIJST VAN DOCHTERONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

De lijst van de dochtervennootschappen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2024 is als volgt:

	% in bezit	Consolidatiewijze	Rechtspersonen-register
Rebirth Development	100%	Integraal	0715.840.402
Inclusio Ostbelgien	51%	Vermogensmutatie	0778.320.377

Daarnaast zijn in het boekjaar 2024 volgende filialen gefuseerd:

	Fusiedatum	Rechtspersonenregister
Immo-Genappe	26/03/2024	0448.673.696

TOELICHTING 34: PERSONEELSBESTAND

	31/12/2024	31/12/2023
Werknemers - zelfstandigen	11	12
Effectieve leiders	3	2
	14	14

De leidinggevendenden (niet in dienstverband) hebben een pensioenplan waarop het wettelijk gewaarborgd rendement niet van toepassing is. De betaalde bedragen zijn bijgevolg definitief en worden onder algemene kosten geboekt in de boekhouding. De werknemers hebben een toegezegde-bijdrageregeling die een wettelijk

bepaald minimumrendement moet garanderen. Op het einde van het boekjaar 2024 was er geen onderfinanciering en werden alle betaalde bedragen in het kader van deze verzekeringsovereenkomst ten gunste van de werknemers opgenomen in de algemene kosten van de vennootschap.

TOELICHTING 35: VERGOEDINGEN VAN DE COMMISSARIS

In € - BTW Incl.	31/12/2024	31/12/2023
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van Commissaris (incl. dochtervennootschappen)	63.410	67.450
Andere auditgerelateerde diensten	9.310	3.200
Totaal	72.720	70.650

Op de gewone algemene vergadering van 17/05/2023 heeft de vennootschap het mandaat vernieuwd van de commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren bv, met maatschappelijke zetel te Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J te 1930 Zaventem, vertegenwoordigd door de heer Ben Vandeweyer,

bedrijfsrevisor. Zijn mandaat dekt de boekjaren 2023 - 2024 - 2025.

De bezoldiging van de commissaris is vastgesteld op 53.000 € excl. btw/jaar en wordt verhoogd met de IBR- kosten en uitgaven.

SAMENVATTING VAN DE STATUTAIRE FINANCIËLE OVERZICHTEN

De onderstaande statutaire financiële overzichten zijn een verkorte versie van de statutaire rekeningen. De volledige versie van de statutaire rekening is neergelegd bij de Nationale Bank van België, maar is ook beschikbaar op de website van de vennootschap en op aanvraag.

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Ben Vandeweyer, erkend revisor, heeft zijn volledige controle afgerond en heeft tot slot een verklaring zonder voorbehoud afgegeven over de jaarrekening van de Vennootschap.

Statutair overzicht van de financiële situatie

Statutaire rekeningen

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
I	Vaste Activa	387.268.760	340.793.201
I B.	Immateriële vaste activa	0	10.293
I C.	Vastgoedbeleggingen	371.364.632	317.931.372
I D.	Andere materiële vaste activa	279.521	334.614
I E.	Financiële vaste activa	5.581.348	3.858.727
I F.	Vorderingen financiële leasing	8.295.610	8.295.610
I I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.747.649	10.362.585
II	Vlottende activa	771.104	1.302.607
II D.	Handelsvorderingen	56.818	66.565
II E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	204.165	236.554
II F.	Kas en kasequivalenten	245.163	657.325
II G.	Overlopende rekeningen	264.957	342.164
	TOTAAL ACTIVA	388.039.863	342.095.808
	EIGEN VERMOGEN	227.110.555	213.154.232
A.	Kapitaal	142.916.788	142.916.788
B.	Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C.	Reserves	55.981.075	29.310.248
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	19.462.542	32.177.046
	VERPLICHTINGEN	160.929.308	128.941.576
I	Langlopende verplichtingen	144.174.270	125.560.732
I B.	Langlopende financiële schulden	142.550.000	124.800.000
I C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	1.624.270	760.732
II	Kortlopende verplichtingen	16.755.038	3.380.844
II B.	Kortlopende financiële schulden	12.854.315	975.932
II D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.767.391	2.257.812
II F.	Overlopende rekeningen	133.333	147.100
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	388.039.863	342.095.808

Statutair overzicht van het totaalresultaat

Statutaire rekeningen

(in €)		31/12/2024	31/12/2023
I	Huurinkomsten	15.248.724	12.813.508
III	Met verhuur verbonden kosten	22.960	-1.254
	NETTO HUURRESULTAAT	15.271.685	12.812.253
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	990	375
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	237.913	503.272
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-766.933	-817.836
	VASTGOEDRESULTAAT	14.743.655	12.498.064
IX	Technische kosten	-338.465	-265.627
X	Commerciële kosten		-24.448
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-3.941	2.999
XII	Beheerkosten vastgoed	-544.953	-489.481
	VASTGOEDKOSTEN	-931.433	-776.557
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.812.223	11.721.507
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.393.392	-2.323.995
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-47.790	-48.249
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.371.040	9.349.263
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2.500	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.964.567	27.736.782
XIX	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	25.338.107	37.086.046
XX	Financiële inkomsten	243.269	159.528
XXI	Netto interestkosten	-3.950.542	-2.884.730
XXII	Andere financiële kosten	-49.997	-132.186
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.052.260	-2.844.767
	FINANCIEEL RESULTAAT	-5.809.530	-5.702.156
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	89.024	901.866
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	19.617.601	32.285.756
XXV	Vennootschapsbelasting	-166.327	-69.468
XXVI	Exit taks	11.268	-39.242
	BELASTINGEN	-155.059	-108.710
	NETTO RESULTAAT	19.462.542	32.177.046
Staat van het globaal resultaat			
I.	Nettoresultaat	19.462.542	32.177.046
II.	Andere elementen van het totaalresultaat:	0	0
	TOTAALRESULTAAT (I + II)	19.462.542	32.177.046
	Gewoon en verwaterd resultaat per aandeel	2,62	4,33

Detail van het statutair eigen vermogen voor en na bestemming

		VOOR distributie	NA distributie
(in €)		31/12/2024	31/12/2024
Eigen vermogen		227.110.555	221.019.310
A.	Kapitaal	142.916.788	142.916.788
A. a.	Geplaatst kapitaal	147.590.601	147.590.601
A. b.	Kosten kapitaalverhoging	-4.673.813	-4.673.813
B.	Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C.	Reserves	55.981.075	69.352.372
C. b.	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	50.734.269	64.698.836
C. e.	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	3.137.890	1.085.631
C. g.	Reserve voor het aandeel in het nettoresultaat en de andere elementen van het totaalresultaat van participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	19.422	108.446
C. h.	Reserve voor eigen aandelen (-)	-56.914	-56.914
C. m.	Andere reserves (+/-)		101.751
C. n.	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	2.044.655	3.414.622
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	19.462.542	0
Voorgesteld dividend		N/A	6.091.245

Winstverdeling

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1 (in €)	31/12/2024	31/12/2023
Gecorrigeerd resultaat (A)		
Netto resultaat	19.462.542	32.177.046
+ Afschrijving	117.205	105.410
+ Waardevermindering	-22.960	1.254
+/- Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	2.052.260	2.844.767
+/- Resultaat op verkoop vastgoed	-2.500	0
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.964.567	-27.736.782
+/- Aandeel in de resultaten van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-89.024	-901.866
+ Ontvangen dividenden van dochterondernemingen	0	452.332
Gecorrigeerd resultaat (A)	7.552.955	6.942.161
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		
+ Netto Meerwaarden	2.500	0
Gecorrigeerd resultaat (B)	2.500	0
TOTAAL (A+B)	7.555.455	6.942.161
Daling van de schuld	0	0
Minimaal uitkeerbaar (80%)	6.044.364	5.553.729

Het nettoresultaat van het boekjaar wordt gecorrigeerd om afschrijvingen en waardeverminderingen of terugnemingen van waardeverminderingen uit te sluiten. Overeenkomstig de GVV-wetgeving worden daarnaast ook de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en vastgoedbeleggingen, evenals de waardeverandering ten gevolge van de vermogensmutatie van de dochtervennootschappen uitgesloten van de formule voor de berekening. Het ontvangen dividend van de dochtervennootschappen komt in 2023 uitsluitend van de dochtervennootschap Société d'Habitations de Tournai, een dochtervennootschap die inmiddels door Inclusio is gefuseerd.

Aangezien het bedrijf een niet-openbare verkoop van een perceel grond heeft uitgevoerd, is de meerwaar-

de van 2.500 € opgenomen in de bovenstaande tabel. Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, eerste lid, levert dus een totaal uitkeerbaar resultaat op van 7.555.455 € voor het boekjaar 2024 waarvan minimum 80%, hetzij 6.044.364 € moet worden uitgekeerd als dividend van het boekjaar 2024.

Overeenkomstig art. 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen mag het netto-actief, na uitkering van het voorgestelde dividend, niet lager zijn dan het bedrag van het geboekte kapitaal, vermeerderd met de reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. De resterende marge bedraagt 3.516.373 € en wordt als volgt bepaald:

Netto-actief na bestemming en uitkering (en €)	31/12/2024	31/12/2023
Netto-actief na bestemming en uitkering		221.019.310
Gestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal (+)	142.916.788	
Onbeschikbare uitgiftepremie volgens de statuten (+)	8.750.150	
Reserve voor het positieve saldo van variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	64.698.836	
Reserve voor het aandeel van het nettoresultaat en andere elementen van het totaalresultaat uit participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	108.446	
Reserveren voor eigen aandelen	-56.914	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkinginstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals bepaald door IFRS niet wordt toegepast (+/-)	1.085.631	
Totaal		217.502.937
Vershil		3.516.373

Resultaatsverwerking en statutaire toewijzing

(in €)	31/12/2024	31/12/2023
A. Nettoresultaat	19.462.542	32.177.046
B. Toevoeging aan/onttrekking van reserves (-/+)		
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	13.964.567	27.736.782
Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-2.052.260	-2.844.767
Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves van het aandeel van het netto resultaat van participaties verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (-/+)	89.024	901.866
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	1.369.966	811.904
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	6.044.364	5.553.729
D. Vergoeding kapitaal - andere dan C	46.880	17.532

EPRA - PRESTATIE-INDICATOREN

Begin 2024 werd Inclusio lid van EPRA (European Public Real Estate Association).

EPRA vertegenwoordigt de Europese beursgenoteerde vastgoedsector in heel Europa. De EPRA heeft gestandaardiseerde prestatie-indicatoren gecreëerd die het voor elke aangesloten onderneming of investeerder mogelijk maken om haar indicatoren te gebruiken op basis van gestandaardiseerde aanbevelingen. Deze aanbevelingen staan vermeld in het verslag "EPRA

Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines" beschikbaar op de website van EPRA (www.epra.com).

Inclusio benadrukt zo dat ze haar verslaggeving wil standaardiseren om op die manier de kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie voor beleggers te verbeteren. De financiële EPRA-indicatoren staan in dit hoofdstuk vermeld, de ESG EPRA-indicatoren zijn opgenomen in het ESG-verslag.

Overzicht van de belangrijkste indicatoren

Indicatoren	Definities	31/12/2024	31/12/2023
1 EPRA Earnings	Resultaat uit operationele activiteiten	1,00	0,92
2 EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value. Deze indicator gaat ervan uit dat het bedrijf zijn activa niet verkoopt en weerspiegelt de waarde die nodig zou zijn om het bedrijf opnieuw op te bouwen op basis van zijn huidige structuur.	35,81	33,11
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets. Deze indicator gaat ervan uit dat het bedrijf activa-aan- en verkooptransacties uitvoert, wat resulteert in uitgestelde belastingen.	30,47	28,31
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value. Deze indicator vertegenwoordigt de waarde van aandelen in een scenario van verkoop van alle activa die leidt tot de afwikkeling van uitgestelde belastingen en de terugbetaling van schulden en financiële instrumenten.	30,61	28,73
3 EPRA NIY	EPRA Net Initial Yield. Geannualiseerde brutohuuropbrengsten op basis van de contractuele huren op de afsluitingsdatum van de jaarrekening, verminderd met vastgoedkosten, alles gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille, vermeerderd met de kosten en overdrachtsrechten geschat tijdens de hypothetische vervreemding van de plaatsing van de gebouwen.	3,75%	3,72%
EPRA 'topped-up' NIY	EPRA Net Initial Yield 'topped-up'. Deze maatregel omvat een bijkomende aanpassing aan de EPRA NIY om rekening te houden met het einde van de toegekende gratis diensten.	3,75%	3,72%
4 EPRA Vacancy Rate	Deze maatstaf geeft de verhouding weer van de geschatte huurwaarde (ELV) van leegstaande ruimte gedeeld door de ELV van de gehele portefeuille die beschikbaar is voor verhuur.	0,96%	1,58%
5 EPRA Cost Ratios (incl.)	De kostenratio (inclusief directe leegstandskosten) relateert alle exploitatie- en vastgoedkosten aan de brutohuuropbrengsten.	25,12%	25,75%
EPRA Cost Ratios (excl.)	De kostenratio (exclusief directe leegstandskosten) relateert alle exploitatie- en vastgoedkosten aan de brutohuuropbrengsten.	25,12%	25,75%
6 EPRA LTV	Deze indicator relateert het bedrag van de schulden aan de reële waarde van het gebouw.	41,43%	38,17%

EPRA Earnings (in €)	31/12/2024	31/12/2023
IFRS Resultaat	19.462.542	32.177.046
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.980.850	-28.157.878
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	2.052.260	2.844.767
EPRA aanpassingen met betrekking tot joint ventures	-103.439	-19.422
EPRA Resultaat	7.430.512	6.844.512
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.419.107	7.420.644
EPRA Resultaat per aandeel	1,00	0,92

EPRA Net Asset Value (in €)	31/12/2024			31/12/2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigen vermogen IFRS	227.110.555	227.110.555	227.110.555	213.154.232	213.154.232	213.154.232
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-1.085.631	-1.085.631		-3.137.890	-3.137.890	
(viii. b) Immateriële vaste activa					-10.293	
(xi) Mutatierechten	39.627.646			35.612.294		
NAV	265.652.570	226.024.924	227.110.555	245.628.636	210.006.048	213.154.232
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.419.146	7.419.146	7.419.146	7.418.591	7.418.591	7.418.591
NAV per aandeel	35,81	30,47	30,61	33,11	28,31	28,73

EPRA NIY and 'topped-up' NIY (in €)	31/12/2024					31/12/2023			
		Betaalbare huur- woningen	Huisves- ting van personen met een beperking	Sociale infrastruc- tuur	Totaal	Betaalbare huur- woningen	Huisves- ting van personen met een beperking	Sociale infrastruc- tuur	Totaal
Vastgoed- beleggingen	375.098.854	288.941.839	26.994.726	59.162.288	375.098.853	261.979.111	26.217.466	40.273.332	328.469.909
Project- ontwikkelingen	-15.398.694	-15.398.694			-15.398.694	-9.599.533			-9.599.533
Mutatierechten	39.627.646	33.754.854	2.251.274	1.722.212	37.728.340	31.126.418	2.190.534	1.470.068	34.787.020
Investeringswaarde van de vastgoe- dportefeuille in exploitatie	399.327.806	307.297.999	29.246.000	60.884.500	397.428.499	283.505.996	28.408.000	41.743.400	353.657.396
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	16255186	11.056.989	1.300.910	3.986.829	16.344.729	10.392.483	1.263.554	2.573.017	14.229.054
Vastgoedkosten	-1.426.773	-1.279.677	-46.088	-101.008	-1.426.773	-953.538	-47.507	-72.976	-1.074.021
Geannualiseerde nettohuurinkom- sten	14.828.413	9.777.312	1.254.822	3.885.822	14.917.956	9.438.945	1.216.047	2.500.040	13.155.033
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvri- je periode	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aangepaste gean- nualiseerde netto- huurinkomsten	14.828.413	9.777.312	1.254.822	3.885.822	14.917.956	9.438.945	1.216.047	2.500.040	13.155.033
EPRA NIY	3,71%	3,18%	4,29%	6,38%	3,75%	3,33%	4,28%	5,99%	3,72%
EPRA 'topped-up' NIY	3,71%	3,18%	4,29%	6,38%	3,75%	3,33%	4,28%	5,99%	3,72%

EPRA Leegstandpercentage (in €)	31/12/2024	31/12/2023
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	168.530	239.198
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille	17.584.422	15.167.609
EPRA Leegstandspercentage	0,96%	1,58%

EPRA Cost ratios (in €)	31/12/2024	31/12/2023
(i) Operationele kosten zoals in de IFRS-resultatenrekening	-3.851.202	-3.425.261
EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten)	-3.851.202	-3.425.261
(ix) Directe leegstandskosten	0	0
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	-3.851.202	-3.425.261
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op terreinen	15.329.982	13.302.033
Brutohuurinkomsten	15.329.982	13.302.033
EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	25,12%	25,75%
EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	25,12%	25,75%

EPRA LTV (in €)	31/12/2024			31/12/2023		
	Groep (zo- als opge- nomen in de IFRS-re- keningen)	Aandeel joint ventures	Totaal	Groep (zo- als opge- nomen in de IFRS-re- keningen)	Aandeel joint ventures	Totaal
Bankkredieten	155.050.000	1.352.080	156.402.080	124.900.000	1.420.903	126.320.903
Netto crediteuren	4.260.805	12.518	4.273.323	4.301.428	21.551	4.322.979
Schuld voor het gebruiksrecht van kantoren	179.171	0	179.171	170.616	0	170.616
Kas en kasequivalenten	-259.725	-287.435	-547.160	-658.046	-283.442	-941.488
Netto schuld (a)	159.230.251	1.077.163	160.307.414	128.713.998	1.159.012	129.873.009
Gebouw voor eigen gebruik	138.118		138.118	170.616		170.616
Vastgoed in exploitatie tegen reële waarde	359.700.160	3.352.889	363.053.049	318.870.376	3.181.556	322.051.931
Projectontwikkelingen	15.398.694	0	15.398.694	9.599.533	0	9.599.533
Immateriële vaste activa	0	9.621	9.621	10.293	12.646	22.939
Netto vorderingen	8.352.428	0	8.352.428	8.362.174	0	8.362.174
Totale waarde portefeuille (b)	383.589.400	3.362.510	386.951.910	337.012.992	3.194.201	340.207.194
LTV (a/b)	41,51%	32,03%	41,43%	38,19%	36,28%	38,17%

EPRA Geactiveerde investeringskosten (in €)	31/12/2024	31/12/2023
Acquisities	24.496.429	20.061.715
Ontwikkelingen	6.161.211	4.165.865
Vastgoedbeleggingen	1.616.703	1.523.664
Toename van de verhuurbare oppervlakte	0	0
Zonder toename van de verhuurbare oppervlakte	1.616.703	1.523.664
Incentives voor huurders	0	0
Andere niet-toegewezen uitgaven	0	0
Gekapitaliseerde interesten	373.752	326.462
Totaal	32.648.095	26.077.706

De tabel met de evolutie van de huurprijzen bij een identieke perimeter (Like-for-like rental growth reporting) staat vermeld in toelichting 4 Netto huurresultaat in dit hoofdstuk.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Inclusio NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Inclusio NV (de "vennootschap") en haar filialen (samen "de groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 17 mei 2023, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2025. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Inclusio NV uitgevoerd gedurende 5 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2024 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 388 179 (000) EUR bedraagt en waarvan het staat van het geconsolideerd globaalresultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 19 463 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2024 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten,

in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle**Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde****Waardering van vastgoedbeleggingen**

- Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (375 miljoen EUR) vertegenwoordigen 97% van het geconsolideerde balans per 31 december 2024. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een aanzienlijke invloed op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen.
- De vastgoedportefeuille omvat gebouwen die verhuurd, gerenoveerd en in aanbouw zijn.
- De portefeuille wordt gewaardeerd tegen reële waarde. Projectontwikkelingen worden volgens dezelfde methode gewaardeerd, maar met aftrek van alle kosten die nodig zijn om het ontwikkeling te voltooien en rekening houdend met een risicopremie in verband met de onzekerheden van het project. De belangrijkste gegevens voor de waardering zijn rendementen en actuele markthuren, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille.
- De groep doet elk kwartaal een beroep op gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille tegen reële waarde te waarderen. Deze vastgoeddeskundigen worden aangesteld door het bestuur van de groep en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van de International Valuation Standards/RICS Valuation Standards. De vastgoeddeskundigen die door de groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de groep actief is.
- Sinds 2023, heeft de groep een onderscheid gemaakt tussen vastgoedactiva die verkocht kunnen worden door te snijden (d.w.z. appartementsgebouwen) en andere vastgoederen die als blok verkocht kunnen worden. Om de reële waarde van de investeringswaarde te bepalen, worden reële overdrachtstaken (10% of 12,5%) toegepast, behalve in het geval van huureenheden met een investeringswaarde van meer dan 2,5 MEUR (2,5%).
- Het auditrisico vloeit daarom voort uit de belangrijkste uitgangspunten en inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement.
- Wij hebben de interne controle van het bestuur beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles met betrekking tot vastgoedbeleggingen getest.
- Wij hebben de bekwaamheid, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.
- Wij hebben het waarderingsproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille, belangrijke veronderstellingen en inschattingen besproken met de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en beoordeeld.
- Wij hebben de belangrijkste veronderstellingen die bij de waardering werd gebruikt beoordeeld vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement.
- Wij hebben de controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, de voornaamste kenmerken van het huurcontract en de bezettingsgraad.
- Wij hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhouding en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten.
- Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties.
- Ten slotte hebben wij de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

Verwijzing naar de bijlagen

- Wij verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, met inbegrip van de toelichting bij de financiële staten: toelichting 2.2, samenvatting van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving; toelichting 8, variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen; toelichting 15, vastgoedbeleggingen.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van

toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen

dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Inde context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.

- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat en de markeertaal met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 ("Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat ("digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Inclusio NV per 31 december 2024 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Antwerpen.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Ben Vandeweyer

PERMANENT DOCUMENT

NAAM

De naam van de Vennootschap is 'Inclusio', voorafgaand of gevolgd door de woorden 'Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht' of 'openbare GVV naar Belgisch recht' of 'GVV naar Belgisch recht'.

ZETEL

Herrmann-Debrouxlaan 40 in 1160 Oudergem (België) E-mailadres: info@inclusio.be
Website: www.inclusio.be

RECHTSPERSONENREGISTER

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, in het Rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0840.020.295.

BTW-nummer
BE 0840.020.295

Identificatiecode van de juridische entiteit (LEI)
967600NU10CMHYJZUH44

OPRICHTING, RECHTSVORM EN STATUTEN

Inclusio is opgericht op 06/10/2011 (onder de naam Bon Pasteur nv, aangezien het eerste project in de Goede Herderstraat in Evere was gevestigd). Zij werd eind 2014 omgevormd tot een commanditaire vennootschap op aandelen (cva) met de naam Inclusio op initiatief van de volgende drie groepen: Degroof Petercam (via Imofig), Kois en Re-Vive.

In het kader van het nieuwe GVV-statuuut werd Inclusio op 29/10/2020 omgevormd tot een naamloze vennootschap (NV).

Zij verkreeg op 10/12/2020 het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) overeenkomstig de wet van 12/05/2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-wet"). De vennootschap is eveneens onderworpen aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 13/07/2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Inclusio (www.inclusio.be).

DUUR

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

DOEL VAN DE VENNOOTSCHAP

Het maatschappelijk doel van de Vennootschap wordt beschreven onder artikel 3 van de statuten

BOEKJAAR

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

IDENTITEIT VAN DE COMMISSARIS

Sinds 01/01/2020 is de commissaris van Inclusio Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Ben VANDEWEYER, bedrijfsrevisor, partner bij Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer 0429.053.863.

Zijn mandaat werd goedgekeurd op de gewone algemene vergadering van Inclusio van 10/06/2020 en werd vernieuwd op de algemene vergadering van 17/05/2023 voor een termijn van 3 jaar. Dit mandaat zal eindigen op de algemene vergadering die wordt bijeengeroepen om de jaarrekening per 31 december 2025 goed te keuren.

IDENTITEIT VAN DE WAARDERINGSDESKUNDIGE

De BV IP Belgium, handelend onder de handelsnaam Immoprice, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Avenue Zénobe Gramme 30 in 1300 Waver, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0840.000.697, vertegenwoordigd door de heer Fabian DAUBECHIES, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de Vennootschap en voert de driemaandelijke waarderungen uit van alle vastgoedactiva van de Vennootschap, alsook bij de aankoop, inbreng, verkoop van vastgoed of fusie/splitsing van vastgoedvennootschap(pen) met de Vennootschap of de opname van vastgoed in de consolidatiekring van de Vennootschap via andere middelen.

De oorspronkelijke overeenkomst werd ondertekend op 17/01/2020, voor een termijn van 3 jaar tot 31/12/2022. Ze werd in 2023 verlengd met inachtneming van artikel 24 §2 van de GVV-wet en loopt af op 31 december 2025

PLAATSEN WAAR DE BESCHIKBARE DOCUMENTEN VOOR HET PUBLIEK KUNNEN WORDEN INGEZIEN

De statuten van de Vennootschap kunnen geraadpleegd worden bij de Griffie van de Ondernemingsrechtbank van Brussel evenals op de website van de Vennootschap. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake worden de statutaire en de geconsolideerde rekeningen neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake benoemingen en ontslagnemingen van leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De oproepingen tot de algemene vergaderingen verschijnen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De oproepingen en alle documenten betreffende de algemene vergaderingen zijn simultaan beschikbaar op de website van de vennootschap. Alle persberichten en andere financiële informatie die Inclusio bekendmaakt, kunnen worden geraadpleegd op de website van de vennootschap. De jaarverslagen zijn beschikbaar op de maatschappelijke zetel of de website van de Vennootschap.

STATUUT VAN OPENBARE GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP (OGVV) NAAR BELGISCH RECHT

Sinds december 2020 heeft Inclusio het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (OGVV) naar Belgisch recht. In deze hoedanigheid is de Vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 12/05/2014, zoals gewijzigd door de Wet van 22/10/2017, en het Koninklijk Besluit van 13/07/2014, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 23/04/2018 ('de GVV-wet').

Als OGVV geniet de vennootschap een transparant fiscaal stelsel. De resultaten zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting op het niveau van de OGVV, maar niet op het niveau van haar dochtervennootschappen die geen GVBF-statuuut hebben.

Om haar status te behouden, neemt de OGVV de door de wet opgelegde verplichtingen in acht, en met name:

- (i) vastgoed ter beschikking stellen aan gebruikers,
- (ii) binnen het wettelijk kader, andere soorten vastgoed bezitten (aandelen in openbare vastgoedbevak, participatierechten in ICB's, door andere REIT's uitgegeven aandelen en grondcertificaten) en (iii) in het kader van het ter beschikking stellen van vastgoed, alle activiteiten kunnen uitoefenen die verband houden met het bouwen, verbouwen, renoveren, ontwikkelen (voor de eigen portefeuille), verwerven, vervreemden, beheren en exploiteren van vastgoed;
- een strategie volgen waarbij de vastgoedactiva op lange termijn worden aangehouden;
- voorkeur geven aan actief beheer in de uitvoering van haar activiteiten;
- genoteerd zijn op de beurs en minstens 30% van de aandelen in free float houden;
- naleven van strikte regels inzake belangenconflicten en interne controlestructuren.

De OGVV kan exclusief of gezamenlijk gecontroleerde dochtervennootschappen hebben, al dan niet met de status van institutionele GVV; de OGVV is onderworpen aan het prudentieel toezicht van de FSMA.

BIJZONDERE REGLEMENTERINGEN VAN TOEPASSING OP DE OGVV

Vastgoedportefeuille

De activa van de OGVV moeten zodanig gediversifieerd zijn dat een adequate risicospreiding van het vastgoed wordt gewaarborgd, per geografische regio en per categorie gebruiker of huurder; geen enkele transactie van de OGVV mag ertoe leiden dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa wordt belegd in onroerende goederen die een enkel vastgoed geheel vormen.

Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat OGVV's, net als alle andere beursgenoteerde vennootschappen, verplicht zijn hun geconsolideerde jaarrekening op te stellen volgens de internationale IAS/IFRS-normen. Daarnaast moet een OGVV in het kader van de toepassing van de GVV-wet eveneens haar statutaire jaarrekening opstellen overeenkomstig de IAS/IFRS-normen.

Aangezien vastgoedbeleggingen het grootste deel van de activa van een OGVV uitmaken, moet de OGVV deze beleggingen overeenkomstig IAS 40 tegen hun reële waarde waarderen.

Waardering van de gebouwen

De reële waarde van de onroerende goederen in de portefeuille van de Vennootschap wordt aan het einde van elk boekjaar geschat door een vastgoeddeskundige. Deze reële waarde wordt op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar door deze deskundige geactualiseerd op basis van de ontwikkeling van de markt en van de kenmerken van het betrokken onroerend goed en van de lopende huurovereenkomst. Deze waarderingen zijn bindend voor de OGVV met het oog op de opstelling van haar jaarrekening en statutaire rekeningen.

In geval van een inbreng in natura die leidt tot de uitgifte van aandelen of in geval van een fusie, splitsing of soortgelijke transactie, moet de vastgoeddeskundige de vastgoedactiva waarderen

die worden ingebracht in of toebehoren aan de gefuseerde en/of gesplitste vennootschap.

Een onroerend goed in het bezit van een OGVV wordt niet boekhoudkundig afgeschreven.

Pay-Out Ratio

De openbare GVV moet als vergoeding voor het kapitaal een bedrag uitkeren dat ten minste overeenstemt met het positieve verschil tussen 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht en de nettovermindering, in de loop van het boekjaar, van de schuld.

Deze verplichting geldt ten enkel indien het nettoresultaat positief is en voor zover de Vennootschap voldoet aan de criteria voor uitkeringen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV).

Schulden en waarborgen

De geconsolideerde en statutaire schuldgraad van de OGVV is beperkt tot 65% van de totale geconsolideerde of statutaire activa (na aftrek van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten). Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% van de geconsolideerde activa bedraagt, moet de OGVV een financieel plan opstellen met een uitvoeringskalender, waarin de maatregelen worden beschreven die moeten voorkomen dat de geconsolideerde schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa overstijgt.

Een OGVV of haar dochtervennootschappen mogen enkel hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verstrekken in verband met de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Groep. Het totale door hypotheeken, zekerheden of waarborgen gedekte bedrag mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van het vastgoed dat door de GVV en haar dochtervennootschappen wordt aangehouden.

Fiscaal stelsel

De OGTV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, doch slechts over een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (i) door haar verkregen abnormale of vrijwillige voordelen en (ii) uitgaven en kosten die niet aftrekbaar zijn als beroepskosten, met uitzondering van waardeverminderingen en verliezen op aandelen.

De roerende voorheffing op door een OGTV uitgekeerde dividenden bedraagt in principe 30%. Deze roerende voorheffing is bevrijdend ten aanzien van de natuurlijke personen die in België gedomicilieerd zijn.

Vennootschappen die hun erkenning als OGTV verkrijgen, die met een OGTV fuseren of die een deel van hun vastgoedactiva opsplitsen en aan een OGTV overdragen, zijn onderworpen aan een specifieke meerwaardebelasting (exit taks) van 15%. De exit taks is het belastingpercentage dat deze vennootschappen moeten betalen om het gewone belastingstelsel te verlaten.

Verklaringen

De raad van bestuur verklaart dat:

- hij de verantwoordelijkheid op zich neemt voor de in dit verslag vervatte informatie, met uitzondering van de door derden verstrekte informatie, waaronder de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundigen;
- voor zover hem bekend, de jaarrekening is opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en een getrouw beeld geeft van de portefeuille, de financiële situatie, de resultaten en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen; de jaarrekening in overeenstemming is met de realiteit en geen weglatingen bevat;
- voor zover hem bekend is, het jaarverslag een getrouw beeld geeft van de ontwikkeling van het bedrijf, de resultaten en de toestand van Inclusio, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd;

- hij bevestigt dat, behoudens de persberichten die de Vennootschap sinds de opstelling van dit jaarverslag heeft gepubliceerd, de Vennootschap geen belangrijke wijziging in haar financiële of commerciële situatie heeft vastgesteld sinds 31 december 2024.

Verklaring betreffende de bestuurders en de effectieve leiders

De raad van bestuur verklaart dat, voor zover hem bekend is, gedurende de laatste vijf jaar, noch zijn bestuurders, noch de effectieve leiders van de vennootschap:

- zijn veroordeeld voor fraude;
- het voorwerp hebben uitgemaakt van een veroordeling, faillissement, curatele of vereffening;
- een officiële openbare aanklacht of sanctie opgelegd gekregen hebben van wettelijke of regelgevende instanties en niet door een rechtbank onbekwaam verklaard werden om te handelen als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van een uitgevende instelling of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van haar bedrijfsactiviteiten.

LEXICON

BE REIT - BELGIAN REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS

Federatie van de Belgische GVV's.

BVS – Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (www.upsi-bvs.be)
Federatie van de belangrijkste vastgoedontwikkelaars, verkavelaars en vastgoedbeleggers van België.

CHARTER

Corporate Governance Charter van Inclusio (www.inclusio.be): document dat de belangrijkste aspecten van het ondernemingsbestuur van Inclusio beschrijft.

CODE 2020

De Belgische Corporate Governance Code 2020 (www.corporategovernancecommittee.be).

EPRA - EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION (www.epra.com)

Federatie van beursgenoteerde Europese vastgoedvennootschappen, hun investeerders en leveranciers.

EXIT TAX

De belasting die een vennootschap moet betalen wanneer zij van belastingregime verandert (naar GVV of GVBFB bijvoorbeeld).

FEDAIS - Fédération des AIS en Région de Bruxelles-Capitale (www.fedais.be) Federatie die de 24 SVK's van Brussel coördineert.

FEDASIL - Federaal agentschap voor de opvang van asielzoekers (www.fedasil.be) Instelling van openbaar nut die werd opgericht door de programmawet van 19 juli 2001 en die in België operationeel is sinds mei 2002 voor de opvang van asielzoekers.

FSMA – Financial Services and Markets Authority
De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten in België, zoals bedoeld in artikel 44 van de wet van 2 augustus 2002. Onafhankelijke overheidsinstelling

die samen met de Nationale Bank van België (NBB) toezicht houdt op de Belgische financiële sector.

GESCHATTE HUURWAARDE

Raming van de huurprijs van een voor verhuur beschikbaar onroerend goed dat leegstaat.

GVBFB - Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds
Alternatieve instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming als bedoeld in artikel 286, § 1 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, met als exclusief doel de collectieve belegging in de categorie van toegelaten beleggingen bedoeld in artikel 183, eerste lid, 3° van diezelfde wet.

GVV - GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

Stelsel dat in 2014 werd gecreëerd en dezelfde doelen nastreeft als de Real Estate Investment Trusts (REIT) die in verschillende landen zijn ingevoerd. De GVV's worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en zijn onderworpen aan een specifieke regelgeving.

GVV-WET

Wet van 12/05/2014 (en de latere wijzigingen) en het koninklijk besluit van 13/07/2014 (en latere wijzigingen).

INVESTERINGSWAARDE

Door waarderingdeskundigen bepaalde waarde van de portefeuille, voor aftrek van de transactiekosten.

IRS - INTEREST RATE SWAP

Renteswap. Worden doorgaans gebruikt om zich te wapenen tegen rentestijgingen. Een variabele rentevoet wordt dan vervangen door een vaste rentevoet.

NAW - NETTO-ACTIEFWAARDE (in het Engels: NAV = NET ASSET VALUE (NAV)) PER AANDEEL

Eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen op het einde van het boekjaar.

NETTO RESULTAAT

Netto resultaat van de kernactiviteiten, plus (+) resultaat op financiële instrumenten, plus (+) resultaat op de portefeuille.

NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN

Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille, plus (+) financieel resultaat (financiële opbrengsten – financiële kosten) min belastingen op het resultaat.

OGVV - Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

Gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan de aandelen tot de handel op een gereguleerde markt zijn toegelaten en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

ONROERENDE VOORHEFFING

Grondbelasting die de Gewesten jaarlijks, op basis van de situatie op 1 januari, heffen op (bebouwde en onbebouwde) onroerende goederen. Deze belasting bestaat uit de som van drie componenten: gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk. Het bedrag van de onroerende voorheffing wordt berekend op basis van het kadastraal inkomen (KI) en de provinciale en gemeentelijke opcentiemen.

PROMOTOREN

De GVV-wet voorziet in de functie van promotor van de OGVV, die de verantwoordelijkheid is van de personen die (exclusief of gezamenlijk) zeggenschap hebben over de OGVV. Dit zijn gewoonlijk de initiatiefnemers van het project dat aanleiding geeft tot de erkenning als OGVV. Imofig NV, Kois NV en Re-Vive NV (samen 'de Promotoren') zijn de promotoren van het project Inclusio.

REËLE WAARDE

De prijs die zou worden ontvangen voor de verkoop van een actief bij een normale transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum. Ze wordt op het einde van elk kwartaal bepaald door de waarderingsdeskundige.

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden in vergelijking met de laatste waardering van de waarderingsdeskundige, plus (+) de bedragen van de exit taks die verschuldigd zijn voor elk gebouw dat in een GVV-stelsel wordt opgenomen.

ROERENDE VOORHEFFING

Federale belasting op dividenden die een GVV uitkeert (momenteel 30%).

SCHULDRATIO (KB-GVV) OF SCHULDGRAAD

(in het Engels: LTV = Loan to Value) Wettelijke ratio die volgens de GVV-wet wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal der activa.

SVK - Sociaal Verhuurkantoor (Agence Immobilière Sociale of AIS)

Vereniging zonder winstoogmerk die erkend en gesubsidieerd wordt door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of door het Waals Gewest, met als opdracht om een deel van de Brusselse en Waalse huurmarkt te socialiseren. Het kantoor beheert huurwoningen die voornamelijk eigendom zijn van particuliere eigenaars en verhuurt ze tegen een betaalbare huurprijs aan gezinnen met een beperkt inkomen. De tegenhanger van een AIS in Vlaanderen is een Woonmaatschappij (vroeger eveneens Sociaal Verhuurkantoor genoemd).

UWAIS - Union Wallonne des Agences

Immobilières Sociales (www.uwais.be) Federatie van 33 sociale verhuurkantoren in het Waals Gewest

VAPH - Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (www.vaph.be)

Vlaamse openbare instelling die de budgetten en financiële tegemoetkomingen toekent aan personen met een beperking in Vlaanderen.

VMSW – Vlaamse Maatschappij voor Sociaal

Wonen (www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/over-wonen-in-vlaanderen/vmsw)

Dit is het zelfstandig agentschap dat lokale woonactoren stimuleert, adviseert en ondersteunt, in samenwerking met het agentschap Wonen in Vlaanderen.

WAARDERINGSDESKUNDIGE

De deskundige(n) die de GVV aanduidt krachtens artikel 24 van de GVV-wet.

WM – WOONMAATSCHAPPIJ

Publieke vastgoedspeler op de woningmarkt van een geheel van gemeenten in Vlaanderen, ontstaan uit de fusie in juni 2023 van de Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de Sociale Verhuurkantoren (SVK's). Elke woonmaatschappij opereert op één grondgebied en beheert zowel gebouwen waarvan ze eigenaar is (erfenis van de SHM's) als gebouwen die eigendom zijn van privé-eigenaars (zoals vroeger de SVK's deden).

WVV - Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, en het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

INVESTOR RELATIONS CONTACT

Inclusio NV

Lionel VAN RILLAER

CEO

T + 32 2 675 78 82

M +32 499 544 547

lionel.vanrillaer@inclusio.be



Verantwoordelijke uitgever

Lionel VAN RILLAER, CEO

Creatie

www.theimagecompany.eu

Belangrijkste fotografen

Yvan Glavie (gebouwen), Luk Vander Plaetse (personen)



INCLUSIO NV

Herrmann-Debrouxlaan 40
1160 Brussel
België

E info@inclusio.be
W www.inclusio.be

RPR: 0840.020.295 • Brussel
ISIN Code: BE0974374069
LEI: 967600NU10CMHYJZUH44

