

Jaarresultaten 2025

Toename van de sociale impact en aanzienlijke groei van het dividend

*Inclusio is de referentiepartner voor Belgische publieke maatschappelijke organisaties
voor residentieel vastgoed en sociale infrastructuur*

Samenvatting

- **Toename van de sociale impact : 5.756 gehuisveste personen**
(5.546 op 31 december 2024 = +4%)
- **Aanhoudende groei van de vastgoedportefeuille in exploitatie :**
 - **2 acquisities** : 48 woningen
 - **1 voorlopige oplevering** : 23 woningen + 1 collectieve voorziening
- **5 projecten in ontwikkeling** (129 woningen + 1 sociale infrastructuur)
- **Verkoop van activa voor een totaal bruto bedrag van 8,3 M€**, tegen een nettoverkoopprijs die gemiddeld **4,5% hoger ligt dan de reële waarde**
- **Reële waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie : 368 M€ (+2%)**
- **Huurinkomsten : 16,8 M€ (+10%)**
- **Gemiddelde resterende looptijd van huurovereenkomsten : 11,9 jaar**
- **Bezettingsgraad : 99,24%**
- **Uitkeerbaar resultaat : 8,7 M€ (+15,5%)**
- **Schuldratio : 41,3%**
- **NAV : 31,43 €/aandeel (+2,7%)**
- **Voorstel van uitkering van een bruto dividend van 0,92 €/aandeel (+12,2%)**

Gereguleerde informatie

Lionel VAN RILLAER, CEO : *“ 2025 was een uitstekend jaar voor Inclusio : een significante sociale impact gecombineerd met een redelijk financieel rendement. De vraag naar vastgoed met een sociaal karakter is enorm, zowel naar betaalbare huurwoningen als naar huisvesting voor mensen met een beperking, opvangcentra en noodopvang. Ons team is klaar om de groei in 2026 voort te zetten. ”*



Jean-Luc COLSON, CFO : *“ Inclusio's business model is zeer robuust, en de cijfers spreken voor zich: de winst stijgt gestaag en het dividend neemt elk jaar toe, ondanks de verschillende crisissen van de afgelopen jaren. Dankzij deze uitstekende resultaten behouden we het vertrouwen van onze aandeelhouders en onze banken en zien we de toekomst met veel sereniteit tegemoet. ”*



Benoit DESUTTER, CIO : *“ In 2025 hebben wij 3 acquisities gerealiseerd (1 in Vlaanderen van een om te bouwen gebouw en 2 in Wallonië van gebouwen in exploitatie), steeds met hetzelfde doel: het juiste evenwicht vinden tussen een positieve maatschappelijke impact en een redelijk en stabiel financieel rendement voor de aandeelhouders. ”*



Gereguleerde informatie

Inhoudstafel

1. Impact.....	4
1.1. Sociale impact	4
1.2. Milieu impact	4
1.3. Sociaal Fonds Inclusio.....	5
2. ESG-betrokkenheid.....	7
3. Evolutie van belangrijke financiële indicatoren	8
4. Vastgoedportefeuille	9
4.1. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen	9
4.2. Projectontwikkelingen	12
4.3. Vastgoed rendement en bezettingsgraad.....	14
5. Financiële resultaten	15
5.1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	15
5.2. Toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening	16
5.3. Geconsolideerde balans	19
5.4. Toelichting op de geconsolideerde balans.....	20
5.5 Attest van de commissaris	21
6. Vooruitzichten voor 2026.....	22
7. Financiële kalender.....	22
8. Gebeurtenissen na 31 december 2025	22

Gereguleerde informatie

1. Impact

1.1. Sociale impact

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

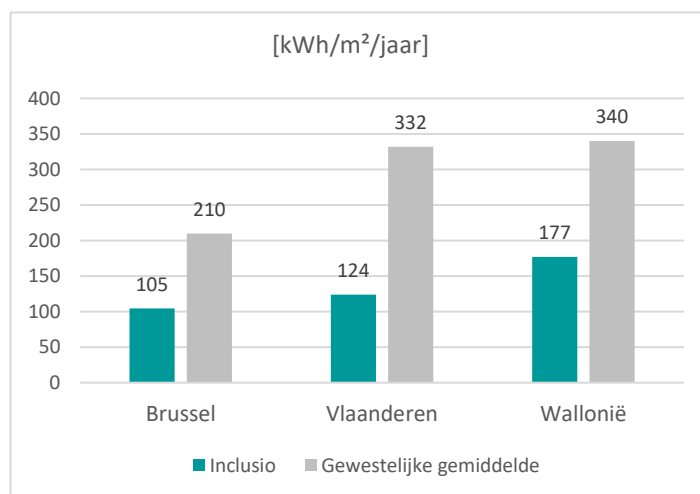
Op 31 december 2025 telt de portefeuille in exploitatie 1.396 betaalbare huurwoningen, 155 woningen en dagcentra voor mensen met een beperking en 13 gebouwen voor sociale infrastructuur. Het aantal gehuisveste personen is geschat op **5.756 personen**.



1.2. Milieu impact

Inclusio verbetert voortdurend de energieprestatie van haar vastgoedportefeuille: enerzijds door de aankoop van nieuwe gebouwen en anderzijds door werkzaamheden (isolatie, vervanging van buitenschrijnwerk, vervanging van verwarmingsinstallaties, plaatsing van fotovoltaïsche installaties) in de bestaande portefeuille, en ten slotte door de verkoop van gebouwen waarvan de energieprestatie moeilijk te verbeteren is.

Op basis van de energieprestatiecertificaten van de residentiële eenheden ligt het gemiddelde primaire energieverbruik van de woningen in de portefeuille in exploitatie aanzienlijk lager dan de regionale gemiddelde:



Gereguleerde informatie

1.3. Sociaal Fonds Inclusio

Net als in 2022, 2023 en 2024 heeft Inclusio in 2025 een budget van **50.000 €** toegewezen aan zijn sociaal fonds. In 2025 werd een projectoproep gelanceerd bij zijn huurders en 15 projecten werden geselecteerd en zullen financiële steun van Inclusio ontvangen. Dit stelt onze huurders in staat projecten te realiseren die het welzijn van de bewoners van onze gebouwen verhogen (sociale cohesie, infrastructuur, tuinaanleg, enz.).

Betaalbare huurwoningen

- **Sociaal Verhuurkantoor Jette** - Carton de Wiart (Jette)
Aankoop van reinigingskits voor de huurders (15 families)
- **Sociaal Verhuurkantoor Ieder zijn Woning / Vzw AB Générations** - Domaine des Etangs (Anderlecht)
Organisatie van evenementen om de sociale cohesie onder de huurders te versterken
- **Sociaal Verhuurkantoor Sint-Lambrechts-Woluwe** - Antares (Sint-Lambrechts-Woluwe)
Aankoop van materiaal voor een gemeenschappelijke moestuin
- **Sociaal Verhuurkantoor SoHab** - Vander Bruggen (Anderlecht)
Aankoop van tuinmeubels en verhoogde moestuinbakken



- **Woonmaatschappij Binnenstad** - Den Indruk (Brugge)
Schilderwerk van de gemeenschappelijke ruimtes
- **Sociaal Verhuurkantoor Mons Logement** - Auflette (Cuesmes)
Twee workshop-evenementen met de huurders + een speelse voorstelling
- **Particuliere huurder 1 - SHT (Doornik)**
Vervanging van het bad door een douche die aangepast is voor personen met beperkte mobiliteit (PBM)
- **Particuliere huurder 2 - SHT (Doornik)**
Plaatsing van extra trapleuningen
- **Sociaal Verhuurkantoor Un Toit pour Tous** - Omalius (Ciney)
Sinterklaasfeest met alle kinderen van het gebouw en het personeel van het SVK



Gereguleerde informatie

Huisvesting voor mensen met een beperking

- **Thomashuizen België** (Meldert, Keerbergen, Westmalle)
Organisatie van een feest voor het 5-jarig bestaan van Thomashuizen België
- **Pegode** - Cortienslei (Boechout)
Aankoop van een picknicktafel aangepast voor personen met een beperkte mobiliteit
- **VillaVip Herzele** (Herzele)
Installatie van een traplift in de trap
- **Thomashuis Meldert** (Aalst)
Reis naar de Ardennen met de bewoners
- **Thomashuis Westmalle**
Aanleg van een moestuin met verhoogde plantenbakken

Sociale infrastructuur

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

Gereguleerde informatie

2. ESG-betrokkenheid

Het jaar 2025 betekende een belangrijke mijlpaal in het ESG-traject van Inclusio, met de operationele en ambitieuze uitrol van onze roadmap. Na een fase van structurering is onze aanpak nu volledig overgegaan naar een uitvoeringsgerichte fase, gedragen door concrete en meetbare acties. Onze inzet is opgebouwd rond drie fundamentele pijlers.

a. Groei van de sociale impact

In 2025 is het aantal personen dat binnen onze portefeuille wordt gehuisvest met 4% gestegen, wat onze rechtstreekse bijdrage aan de strijd tegen armoede en aan de aanpak van de wooncrisis illustreert. Om deze impact zo dicht mogelijk bij de realiteit op het terrein te ondersteunen, heeft Inclusio € 50.000 toegewezen aan het Sociaal Fonds van Inclusio, waarmee levensprojecten, initiatieven rond autonomie en sociale cohesie van onze huurders worden gefinancierd.

b. Energieprestatie en traject van decarbonisatie

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

Anderzijds, met het oog op een onmiddellijke vermindering van onze ecologische voetafdruk, worden alle energiecontracten onder het beheer van Inclusio nu gedekt door groene stroomcontracten, die een productie uit hernieuwbare bronnen garanderen.

c. Transparantie, governance en duurzame financiën

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

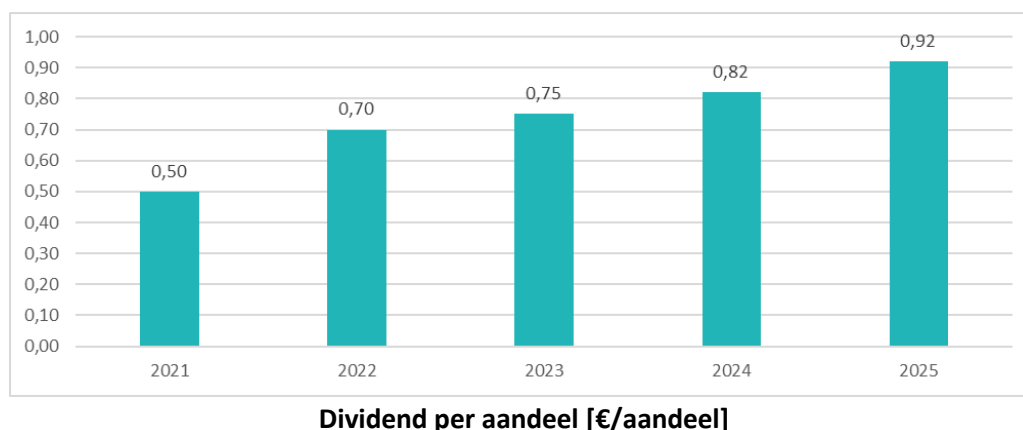
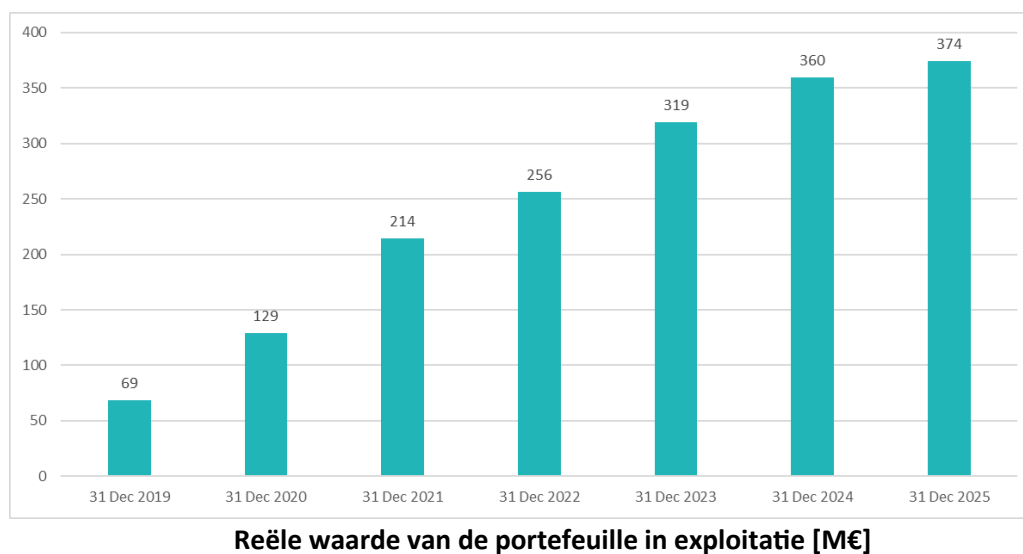
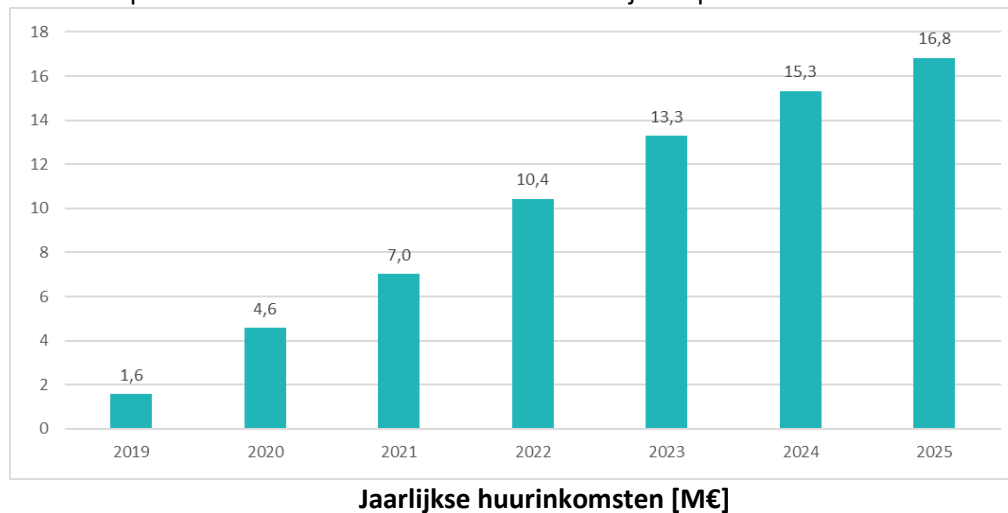
- **Vrijwillige rapportering en Omnibus-richtlijn:** hoewel de toekomstige Europese wetgevingsontwikkelingen (Omnibus-richtlijn) ons mogelijk zullen vrijstellen van de verplichtingen van de CSRD, heeft Inclusio gekozen om een hoog niveau van vrijwillige transparantie te handhaven, in lijn met de beste marktstandaarden en de verwachtingen van haar stakeholders.
- **Erkenning door EPRA:** de nauwkeurigheid en kwaliteit van onze niet-financiële rapportering werden dubbel erkend door EPRA, met de toekenning van een bronzen medaille van de Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR), evenals de prijs «Most Improved», die de grootste vooruitgang op het gebied van duurzaamheidsrapportering beloont.
- **Financiële innovatie:** de ondertekening van een Sustainability-Linked Loan (SLL) met de Caisse d'Épargne Belgium maakt het mogelijk om onze financieringskosten rechtstreeks te koppelen aan het behalen van concrete ESG-doelstellingen, waardoor duurzaamheid duurzaam verankerd wordt in het hart van onze financiële strategie en governance.

In het verlengde van deze dynamiek heeft Inclusio ook haar investeringen in de ontwikkeling van de vaardigheden van haar teams versterkt, met een significante toename van het aantal gevolgde opleidingen in 2025. Deze opleidingen, onder andere bepaald in het kader van functioneringsgesprekken, zijn bedoeld om de professionele ontwikkeling van de medewerkers te ondersteunen en de interne expertise te versterken die nodig is voor de uitvoering van onze ESG-strategie.

Gereguleerde informatie

3. Evolutie van belangrijke financiële indicatoren

De financiële prestatie-indicatoren evolueren al enkele jaren positief :



(voor 2025 : onder voorbehoud van de goedkeuring door de AVA van 20 mei 2026)

Gereguleerde informatie

4. Vastgoedportefeuille

4.1. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen

De belangrijkste feiten in het boekjaar 2025 waren de volgende :

4.1.1. Betaalbare huurwoningen



01/06/2025 – Ingebruikname van het gebouw **Melkerij** in **Lochristi**, bestaande uit 27 betaalbare huurwoningen, verhuurd aan de Woonmaatschappij Woonpijler voor een periode van 18 jaar.



17/12/2025 – Verwerving van het gebouw **Coron** in **Quaregnon**, bestaande uit 11 betaalbare huurwoningen verhuurd aan particulieren.

Gereguleerde informatie



19/12/2025 – Verwerving van 100% van de aandelen van de *BV Au Joli Bois*, eigenaar van het gebouw **Berotte** in **Saint-Georges-sur-Meuse**, bestaande uit 37 betaalbare huurwoningen, verhuurd aan het *Sociaal Verhuurkantoor Pays de Huy* voor een periode van 18 jaar.

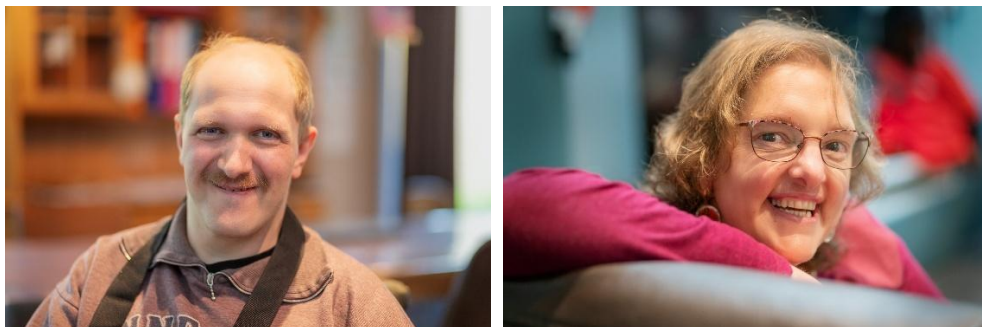
Diverse data – Verkoop van niet-strategische vastgoedactiva (7 handelszaken in mede-eigendommen) en van woningen waarvan de kosten voor energie-efficiënte renovatie prohibitief zouden zijn geweest (5 appartementen en 1 gebouw met 36 studentenwoningen in Brussel, 3 eengezinswoningen in Doornik), voor een totale verkoopprijs van **8.257.500 €**. De netto verkoopwaarde (verkoopprijs minus notariskosten en makelaarskosten) lag gemiddeld **4,5%** hoger dan de reële waarde.

Het segment betaalbare huurwoningen bestaat uit **1.396 wooneenheden** (waar **3.881 personen** wonen) en 12 commerciële ruimtes.

Gereguleerde informatie

4.1.2. Huisvesting en opvang voor mensen met een beperking

Het segment huisvesting en opvang voor mensen met een beperking bestaat uit **151 wooneenheden** (waar **182 personen** wonen) en **4 dagcentra**.



4.1.3. Sociale infrastructuur

Het segment sociale infrastructuur omvat **13 huureenheden**, waarvan de overgrote meerderheid een woonfunctie heeft (waar **1.693 personen** wonen).



Gereguleerde informatie

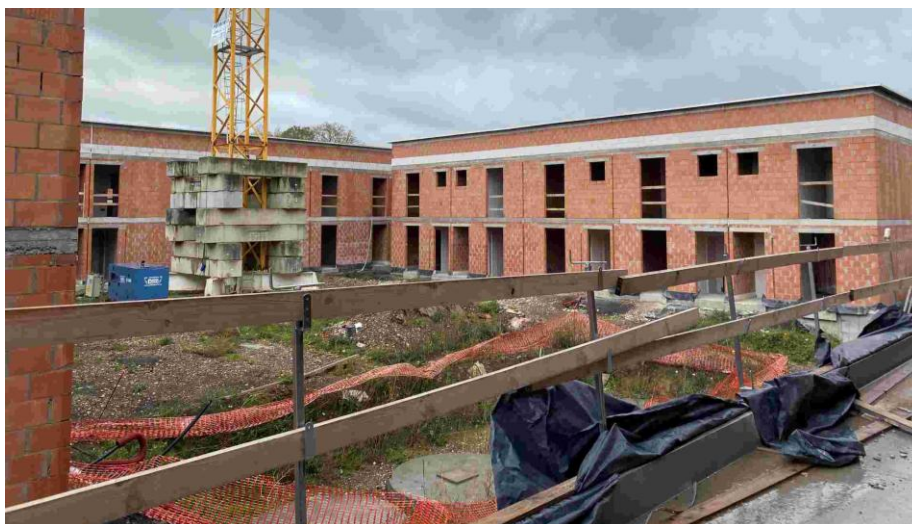
4.2. Projectontwikkelingen

Vijf projecten zijn in ontwikkeling op 31/12/2025, voor een totale investeringswaarde geschat op 41,1 M€, waarvan 20,9 M€ reeds gespendeerd zijn.



Betaalbare huurwoningen project **Vander Bruggen** in **Anderlecht** : de werken zijn opgeleverd in januari 2026, en de huurders zijn in februari 2026 ingetrokken. Dit project werd intern ontwikkeld, in samenwerking met het Sociaal Verhuurkantoor SoHab. Het betreft de herontwikkeling van een voormalige industriële site **tot 23 woningen**, waarvan het merendeel vijfkamerappartementen, een gelijkvloerse verdieping met gemeenschappelijke voorzieningen, 1 crèche en 1 kantoor voor het Sociaal Verhuurkantoor.

Gereguleerde informatie

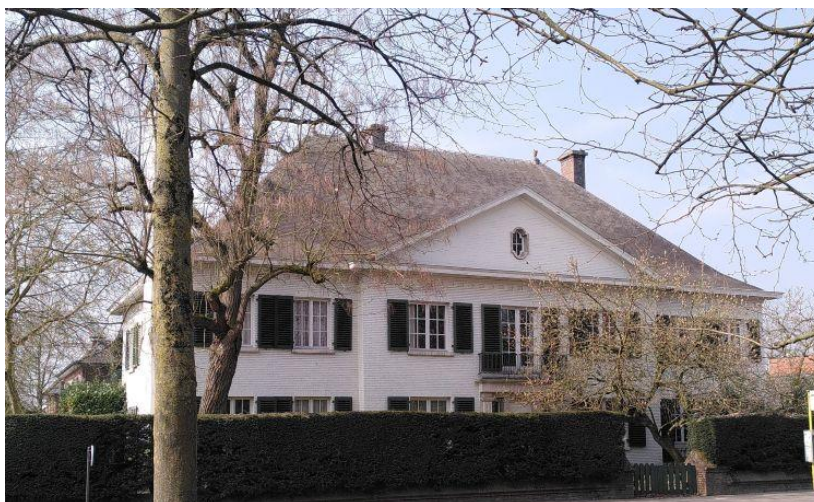


Betaalbare huurwoningen project **Bonnemaison 16-22** in **Doornik** : de werken zijn gestart in september 2024. Het project omvat de verbouwing van een voormalig OCMW-gebouw en de bouw van een nieuw gebouw, voor in totaal **73 woningen**.



Betaalbare huurwoningen project **Paviljoen 1-3** in **Schaarbeek** : de stedenbouwkundige vergunning werd in oktober 2025 afgegeven door de Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en de werken zijn gestart in november 2025. Dit project betreft de herontwikkeling van een voormalig kantoorgebouw tot **33 woningen**, die voor een periode van 27 jaar in beheer worden gegeven aan het Sociaal Verhuurkantoor van Schaarbeek.

Gereguleerde informatie



Project voor huisvesting van personen met een beperking **Thomashuis Beerse**: Inclusio heeft begin juli 2025 een villa aangekocht met het doel deze om te vormen tot een Thomashuis. De aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning werd eind juli 2025 ingediend, en de vergunning werd eind september 2025 afgegeven. De werkzaamheden zullen in 2026 starten.



Project voor sociale infrastructuur **IMC** in **Doornik**. Er werd een overeenkomst ondertekend met het oog op de aankoop van dit ziekenhuisgebouw door Inclusio eind 2026, met het doel het om te vormen tot een sociale-infrastructuureenheid.

4.3. Vastgoed rendement en bezettingsgraad

Het bruto vastgoed rendement van de portefeuille in exploitatie (berekend op basis van de reële waarde) was **4,54 %** op 31 december 2025 (4,55% op 31 december 2024).

De bezettingsgraad van de portefeuille in exploitatie op 31 december 2025 blijft zeer hoog: **99,24%**. Slechts een paar parkeerplaatsen en een commerciële pand stonden eind 2025 leeg.

Gereguleerde informatie
5. Financiële resultaten
5.1. Geconsolideerde resultatenrekening

In €	31/12/2025	31/12/2024
I Huurinkomsten	16.831.491	15.329.982
III Met verhuur verbonden kosten	10.557	22.960
NETTO HUURRESULTAAT	16.842.048	15.352.942
IV Recuperatie van vastgoedkosten	9.551	990
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	51.589	237.913
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-550.134	-780.287
VASTGOEDRESULTAAT	16.353.055	14.811.559
IX Technische kosten	-410.786	-339.447
X Commerciële kosten	-67.247	-44.073
XI Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1.313	-3.941
XII Beheerskosten vastgoed	-655.660	-544.953
VASTGOEDKOSTEN	-1.135.006	-932.414
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15.218.049	13.879.144
XIV Algemene kosten van de vennootschap	-2.628.269	-2.401.699
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	-48.907	-47.790
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.540.874	11.429.655
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	410.274	2.500
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.226.449	13.980.850
XIX Ander portefeuilresultaat	6.567	-12.873
OPERATIONEEL RESULTAAT	19.184.163	25.400.132
XX Financiële inkomsten	202.128	165.852
XXI Netto interestkosten	-3.931.906	-3.949.190
XXII Andere financiële kosten	-96.409	-50.374
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	87.525	-2.052.260
FINANCIEEL RESULTAAT	-3.738.662	-5.885.971
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	61.870	103.439
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15.507.371	19.617.601
XXV Vennootschapsbelasting	-115.961	-166.327
XXVI Exit taks	28.219	11.268
BELASTINGEN	-87.742	-155.059
NETTO RESULTAAT	15.419.629	19.462.542
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	7.618.743	7.419.107
Resultaat per aandeel	2,02	2,62
Totale uitkeerbare resultaat	8.704.226	7.537.629
Uitkeerbare resultaat per aandeel	1,14	1,02

Certified


Inclusio NV
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (OGVV) naar Belgisch recht

Herrmann-Debrouxlaan 40, 1160 Brussel, België

www.inclusio.be – BE 0840.020.295 – Tel + 32 2 675 78 82

15 van 24

Gereguleerde informatie

5.2. Toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat is gestegen van 15,4 M€ in 2024 naar **16,8 M€** en 2025, en dit ongeacht de uitgevoerde verkopen, wat neerkomt op een stijging van **9,7%**. Deze stijging is het gevolg van de ingebruikname van meerdere ontwikkelingsprojecten en de indexering van de huren. Inclusio heeft al haar huren geïndexeerd in overeenstemming met de huurovereenkomsten en beheersmandaten.

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

Vastgoedresultaat

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

Vastgoedkosten en operationeel vastgoedresultaat

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

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

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

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

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

Algemene kosten

De algemene kosten stijgen met 9,4 % om uit te komen op 2,6 M€.

Deze algemene kosten kunnen worden onderverdeeld in 4 afzonderlijke rubrieken :

- Personeels- en managementkosten van 1,46 M€ (1,30 M€ in 2024);
- Kosten voor kantoorhuur en IT van 271 k€ (216 k€ in 2024);
- Externe prestaties (vastgoeddeskundigen, commissaris, adviseurs,...) van 211 k€ (242 k€ in 2024);
- Corporate kosten zoals de vergoeding van bestuurders, communicatiekosten, kosten in verband met de notering en het GVV-regime (inschrijvingstaks, FSMA, Euronext, Euroclear, Liquidity Provider,...) van 688 k€ (648 k€ in 2024).

Gereguleerde informatie

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

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

Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen

Inclusio heeft voor 14,4 M€ aan gebouwen bestemd voor verkoop afgeschreven. In totaal werd voor 7,6 M€ (reële waarde) verkocht tijdens het boekjaar 2025, terwijl het resterende saldo in de loop van het boekjaar 2026 verkocht zal worden.

Variaties in de reële waarde

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 6,2 M€, vergeleken met 14,0 M€ in 2024. Deze stijging is het gevolg van de stijging van de huurprijzen als gevolg van de indexatie en de prijstrends op de Belgische vastgoed markt.

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

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

Financieel resultaat

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

Dit financiële resultaat is samengesteld uit een negatieve variatie van de reële waarde van financiële instrumenten (zuiver ongerealiseerd bedrag) van 88 k€, betaalde intresten op bankleningen en intresten-indekkingsinstrumenten van -3,93 M€ (vergeleken met -3,95 M€ in 2024), betaalde vergoedingen aan banken (voornamelijk in verband met de afsluiting van nieuwe kredietlijnen) van -96 k€ en tot slot financiële inkomsten, voornamelijk met betrekking tot de leasing van de site van Ecole Active voor +202 k€.

De gemiddelde kost van schulden, inclusief vergoedingen voor niet-gebruik op lijnen die zijn afgesloten om verdere expansie te financieren, bedragen **2,70%** voor het boekjaar 2025 (vergeleken met 2,95% voor het boekjaar 2024). De rentedekkingsratio op opgenomen leningen bedraagt daarentegen **70%**.

Belastingen

Belastingen bestaan voornamelijk uit vennootschapsbelasting te betalen door Inclusio op haar verworpen uitgaven en ook vennootschapsbelasting met betrekking tot de activiteiten van Inclusio's dochterondernemingen. Het vertegenwoordigt -116 k€, terwijl de verandering in Exit Taks op fusies +28 k€ vertegenwoordigt.

Gereguleerde informatie

Netto resultaat

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

Uitkeerbaar resultaat

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

Dividend

Op de Algemene Vergadering van 20 mei 2026 zal de Raad van Bestuur een **bruto dividend van 0,92 €/aandeel (+12,2%)** voorstellen. Vergeleken met het uitkeerbare resultaat vertegenwoordigt dit dividend een payout van **80%**, wat Inclusio in staat stelt haar eigen vermogen verder te versterken met het oog op de voortzetting van haar groei en de versterking van haar sociale en milieu-impact.



Gebouw Goede Herder in Evere

Gereguleerde informatie
5.3. Geconsolideerde balans

In €	31/12/2025	31/12/2024
I Vaste activa	400.152.991	387.393.296
I C Vastgoedbeleggingen	388.569.245	375.098.854
a. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen	367.626.586	359.700.160
b. Projectontwikkelingen	20.942.659	15.398.694
I D Andere materiële activa	168.984	279.521
I E Financiële vaste activa	2.004.421	2.666.450
I F Vorderingen financiële leasing	8.295.610	8.295.610
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.114.731	1.052.861
II Vlottende activa	7.536.224	785.666
II A Activa aangehouden voor verkoop	6.786.556	0
II D Handelsvorderingen	47.569	56.818
II E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	245.597	204.165
II F Kas en kasequivalenten	270.259	259.725
II G Overlopende rekeningen	186.243	264.957
TOTAAL ACTIVA	407.689.214	388.178.963
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	239.236.464	227.110.555
A Kapitaal	145.743.908	142.916.788
B Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C Reserves	69.322.777	55.981.075
D Nettoresultaat van het boekjaar	15.419.629	19.462.542
VERPLICHTINGEN	168.452.750	161.068.408
I Langlopende verplichtingen	143.348.144	144.174.270
I B Langlopende financiële schulden	142.500.000	142.550.000
I C Andere langlopende financiële verplichtingen	848.144	1.624.270
II Kortlopende verplichtingen	25.104.606	16.894.138
II B Kortlopende financiële schulden	20.480.153	12.854.315
II D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.445.946	3.906.491
II F Overlopende rekeningen	178.506	133.333
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	407.689.214	388.178.963
Aantal aandelen aan het einde van de periode	7.630.286	7.428.347
Aantal eigen aandelen	17.544	9.201
Intrinsieke waarde per aandeel	31,43	30,61
Schuldratio (KB-GVV) ¹	41,29%	41,36%

¹ Deze schuldratio is berekend overeenkomstig het KB GVV.

Gereguleerde informatie

5.4. Toelichting op de geconsolideerde balans

Reële waarde van vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen steeg van 375 M€ eind 2024 naar 389 M€ eind 2025, ongeacht de verkopen (7,7 M€) en de activa aangehouden voor verkoop (6,8 M€), wat neerkomt op een stijging van 3,6 %. Het omvat 367,6 M€ aan gebouwen in exploitatie en 20,9 M€ aan projecten in ontwikkeling. Deze stijging is toe te schrijven aan de nieuwe investeringen, de ingebruikname van een ontwikkelingsproject tijdens het boekjaar, 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 2025 heeft Inclusio slechts één deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt verwerkt. Dit is de vennootschap Inclusio Ostbelgië, dat vastgoed exploiteert in de Oostkantons (Duitstalige gemeenten in België). Inclusio bezit 51% van deze vennootschap sinds juni 2023. De rest van de aandelen is in handen van de familieholding *Nomainvest* en de participatiemaatschappij van de Duitstalige Gemeenschap *Proma*. Bovendien bezit Inclusio sinds 19 december 2025 alle aandelen van de BV Au Joli Bois, eigenaar van een gebouw verhuurd aan het Sociaal Verhuurkantoor in de gemeente Saint-Georges-sur-Meuse.

De totale geconsolideerde activa bedraagt **408 M€ (+5,0 % ten opzichte van eind 2024)**.

Eigen vermogen

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

Als gevolg van de kapitaalverhoging in juni 2025 in verband met het optioneel dividend, is het totaal aantal uitgegeven aandelen gestegen van 7.428.347 naar 7.630.286. Op 31 december 2025 bezit de vennootschap 17.544 eigen aandelen. Bijgevolg bedraagt het totaal aantal aandelen dat in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de nettovermogenswaarde 7.612.742.

De **netto waarde per aandeel** bedraagt **31,4 €** tegenover 30,6 € eind 2023 **(+2,7%)**.

Gereguleerde informatie

Verplichtingen

De langlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit bankschulden met een looptijd van meer dan één jaar voor 143 M€. Het saldo vertegenwoordigt de negatieve reële waarde van afdekkingsinstrumenten en de schuld met betrekking tot het gebruiksrecht van de door Inclusio gehuurde kantoren.

Kortlopende schulden bestaan uit kortlopende financiële schulden gekoppeld aan twee leningen die vervallen eind 2026 voor een totaal van 20 M€, huurwaarborgen voor 143 k€ en diverse financiële schulden voor 337 k€.

De handelsschulden en overige schulden bedragen 4,4 M€ en bestaan uit exit taksen voor 0,4 M€, handelsschulden (voornamelijk op voortgangsrapporten) voor 2,6 M€, huurschulden (vooruitbetaalde huur) voor 266 k€ en belastingen, bezoldigingen en sociale lasten voor 1,2 M€.

De schuld berekend conform het KB-GVV bedraagt 168 M€ wat een schuldratio van 41,29 % vertegenwoordigt (41,36 % eind 2024).

Inclusio heeft een extra schuldcapaciteit van ongeveer 28 M€ en 71 M€ voordat het een schuldratio van respectievelijk 45% en 50 % bereikt.

Bankleningen

Inclusio heeft in totaal 197,5 M€ aan kredietlijnen getekend bij 7 banken, waarvan twee nieuwe werden afgesloten tijdens het boekjaar 2025 met ING Bank en vdk Bank. De resterende opnemingscapaciteit op het einde van het boekjaar bedraagt 35 M€.

Rekening houdend met de kredietlijnen tegen vaste rente en de afgesloten indekkingsinstrumenten bedraagt de globale gemiddelde kosten van de schuld in 2025, exclusief reserveringscommissies op de niet-opgenomen bedragen van de kredietlijnen, **2,70%**, wat een daling betekent ten opzichte van het niveau van 2024 (2,95%).

Deze beschikbare financiële middelen stellen Inclusio in staat om de realisatie van de lopende ontwikkelingsprojecten verder te zetten en tevens de groei van de vastgoedportefeuille voort te zetten via nieuwe acquisities.

5.5 Attest van de commissaris

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Ben VANDEWEYER, erkende bedrijfsrevisor, heeft zijn volledige audit uitgevoerd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie in dit persbericht geen aanleiding geeft tot enig voorbehoud en overeenstemt met de jaarrekening die door de Raad van Bestuur werd goedgekeurd.

Gereguleerde informatie

6. Vooruitzichten voor 2026

Vraag en aanbod op de Belgische residentiële huurmarkt is nog steeds uit balans, waardoor de markthuren sneller stijgen dan de inflatie. Dit garandeert Inclusio een hoge bezettingsgraad en de verlenging van huurcontracten die in 2026 aflopen. Inclusio verwacht in 2026 huurinkomsten van ten minste 17,3 M€ (+3% t.o.v. 2025).

Inclusio analyseert talrijke investeringsdossiers en verschillende acquisities worden in 2026 overwogen.

7. Financiële kalender

Onderwerp	Datum
Publicatie van het jaarverslag van 2025	17 april 2026
Publicatie van resultaten op 31 maart 2026	18 mei 2026
Jaarlijkse algemene vergadering	20 mei 2026
Publicatie van resultaten op 30 juni 2026	27 augustus 2026
Publicatie van resultaten op 30 september 2026	26 november 2026
Publicatie jaarresultaten 2026	25 februari 2027

8. Gebeurtenissen na 31 december 2025

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan sinds 31 december 2025.



Gebouw *Villa Vip* in Bredene

Gereguleerde informatie
Toelichting : EPRA Indicatoren

Indicatoren	Definities	31/12/2025	31/12/2024
EPRA LTV	EPRA Loan to Value Deze indicator relateert het bedrag van de schulden aan de reële waarde van het gebouw.	42,11%	41,43%
EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value Deze indicator gaat ervan uit dat de Vennootschap zijn activa niet verkoopt en weerspiegelt de waarde die nodig zou zijn om het bedrijf opnieuw op te bouwen op basis van zijn huidige structuur.	36,76	35,81
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets Deze indicator gaat ervan uit dat het bedrijf activa aan- en verkooptransacties uitvoert, wat resulteert in uitgestelde belastingen.	31,27	30,47
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value Deze indicator vertegenwoordigt de waarde van aandelen in een scenario van verkoop van alle activa die leidt tot de afwikkeling van uitgestelde belastingen en de terugbetaling van schulden en financiële instrumenten.	31,43	30,61
EPRA NIY	EPRA Net Initial Yield Geannualiseerde brutohuuropbrengsten op basis van de contractuele huren op de afsluitingsdatum van de jaarrekening, verminderd met vastgoedkosten, alles gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille, vermeerderd met de kosten en overdrachtsrechten geschat tijdens de hypothetische vervreemding van de plaatsing van de gebouwen.	3,71%	3,75%
EPRA 'topped-up' NIY	EPRA Net Initial Yield 'topped-up' Deze ratio omvat een bijkomende aanpassing aan de EPRA NIY om rekening te houden met het einde van de toegekende huurvrije periodes.	3,71%	3,75%
EPRA Vacancy Rate	Deze maatstaf geeft de verhouding weer van de geschatte huurwaarde (ELV) van leegstaande ruimte gedeeld door de ELV van de gehele portefeuille die beschikbaar is voor verhuur.	0,71%	0,96%
Indicatoren	Definities	31/12/2025	31/12/2024
EPRA Cost Ratios (included)	De kostenratio (inclusief directe leegstandskosten) relateert alle exploitatie- en vastgoedkosten aan de brutohuuropbrengsten.	25,19%	25,12%
EPRA Cost Ratios (excluded)	De kostenratio (exclusief directe leegstandskosten) relateert alle exploitatie- en vastgoedkosten aan de brutohuuropbrengsten.	25,19%	25,12%
EPRA Earnings	Resultaat uit operationele activiteiten	1,19	1,00

Gereguleerde informatie

Over Inclusio

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

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

Inclusio heeft de status van OGVV (Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht en is actief in **3 sectoren** (cijfers op 31 december 2025) :

- **Betaalbare huurwoningen** (1.396 eenheden; 3.881 gehuisveste personen) : studenten-huisvesting, appartementen, eengezinswoningen
- **Huisvesting en opvang voor mensen met een beperking** (155 eenheden; 182 gehuisveste personen) : opvanghuizen en dagcentra
- **Sociale infrastructuur** (13 eenheden; 1.693 gehuisveste personen) : opvangcentra voor verzoekers om internationale bescherming, daklozen, kinderen uit de bijzondere jeugdzorg, school, crèche, kantoren voor non-profitorganisaties
- Totaal : 1.564 eenheden ; **5.756 gehuisveste personen**

Kerncijfers op **31 december 2025** :

- Reële waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie : **368 M€**
- Schuldratio : **41,3%**
- Intrinsieke waarde : **31,4 €/aandeel**
- Uitkeerbaar resultaat voor het boekjaar 2025 : **1,14 €/aandeel**
- Bruto dividend dat zal voorgesteld worden tijdens de algemene vergadering voor het boekjaar 2025 : **0,92 €/aandeel**

Inclusio is sinds december 2020 genoteerd op Euronext Brussels onder de naam "INCLU" en is daarmee onderworpen aan de regels en het toezicht van de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten).

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Lionel VAN RILLAER
Chief Executive Officer

lionel.vanrillaer@inclusio.be



Jean-Luc COLSON
Chief Financial Officer

jean-luc.colson@inclusio.be



Benoit DESUTTER
Chief Investment Officer

benoit.desutter@inclusio.be

