



VASTGOEDINVESTEERDER  
MET UITGESPROKEN  
SOCIALE AMBITIES

JAARVERSLAG  
**2022**





## VASTGOEDINVESTEERDER MET UITGESPROKEN SOCIALE AMBITIES

### PROFIEL

Inclusio is een gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) die als missie heeft om kwaliteitswoningen aan te bieden aan bevolkingsgroepen in kwetsbare situaties of met beperkte middelen.

Dit doel bereikt zij door middel van de verwerving, de bouw of het beheer van gebouwen met een sociaal of maatschappelijk nut. Deze gebouwen hebben drie soorten functies:

- **betaalbare huisvesting voor personen met beperkte inkomens.**

De gebouwen van Inclusio worden via langetermijnhuurovereenkomsten verhuurd aan sociale partners (SVK's – Sociale Verhuurkantoren, gemeenten, OCMW's en sociale huisvestingsmaatschappijen) die bieden betaalbare huurprijzen aan de particuliere huurders;

- **aangepaste woningen voor personen met een beperking.**

Inclusio verhuurt deze woningen via langetermijnhuurovereenkomsten aan gespecialiseerde instellingen om aan personen met een beperking de opvang en de ergonomie te kunnen bieden waar zij nood aan hebben;

- **sociale infrastructuur:**

Kinderdagverblijven, scholen, opvang- en huisvestingscentra voor asielzoekers, opvangcentra voor daklozen, enz.

Inclusio werkt ook aan haar milieuimpact via de duurzaamheid en energieprestatie van haar gebouwen.

Inclusio is sinds december 2020 beursgenoteerd op Euronext Brussel en haar marktkapitalisatie bedraagt €102 miljoen op 31/12/2022.

De onderneming groeit snel 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.

# Inhoudstafel

Profiel	3
Voorafgaande opmerkingen	4
Brief aan de aandeelhouders	6
Kern-cijfers	8
Belangrijkste feiten	10
Snelle groei van de portefeuille	14
Beheers-verslag	16
Maatschappelijke impact	30
Inclusio op de beurs	40
Vastgoed-verslag	44
Verslag van dedeskundigen	74
Corporate governance	76
Geconsolideerde jaarrekening	94
Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening	136
Risico-factoren	142
Permanent document	146
Verklarende woordenlijst	150

## Talen

Dit jaarlijks financieel verslag 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 jaarlijks financieel verslag

Dit document kan geraadpleegd worden op de website [www.inclusio.be](http://www.inclusio.be).

## Koninklijk Besluit van 14/11/2007

### Verantwoordelijke personen

De leden van de raad van bestuur van Inclusio NV, waarvan de samenstelling beschreven is in het hoofdstuk Corporate Governance zijn verantwoordelijk voor de informatie die in dit jaarlijks financieel verslag is opgenomen.

De heer André Bosmans, voorzitter van de raad van bestuur, en de heer Marc Brisack, CEO, verklaren in naam van Inclusio NV 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 NV, 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, deskundigenverslagen en goedkeuring door de bevoegde autoriteit

De heer André Bosmans, voorzitter van de raad van bestuur, en de heer Marc Brisack, CEO, verklaren in naam van Inclusio NV dat de informatie opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag naar hun weten in overeenstemming is met de werkelijkheid en geen weglatingen bevat die de reikwijdte ervan kunnen beïnvloeden.

Inclusio NV 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 NV 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.

Dit jaarlijks financieel verslag is gedeponereerd bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/2019 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van deze Verordening.

### Bestuurs-, beheers- en directieorganen

Inclusio NV verklaart in verband met de bestuurders en/of de leden van het management 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 emittent,
- er geen enkel belangenconflict bestaat tussen hun verplichtingen tegenover Inclusio NV en hun persoonlijke belangen.

### Functionering van de bestuurs- en directieorganen

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

### Belangrijkste aandeelhouders

Inclusio NV verklaart dat:

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

### Arbitrageprocedure

Inclusio NV 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 NV had of zou kunnen hebben.

### Noemenswaardige verandering in de financiële situatie

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

### Beschikbare documenten

Inclusio NV verklaart dat de recentste versie van de statuten beschikbaar is op de website [www.inclusio.be](http://www.inclusio.be) tijdens de geldigheidsduur van het jaarlijks financieel verslag.

# BRIEF AAN DE aandeelhouders

In een moeilijke economische omgeving, overheerst door stijgende energie- en bouwrijzen en de oorlog in Oekraïne, is Inclusio onverminderd blijven doorwerken aan zijn doelstellingen. Enerzijds het aanbod van betaalbare en kwaliteitsvolle woningen dat ter beschikking wordt gesteld van de sociale verhuurkantoren (SVK's) uitbreiden en anderzijds investeren in sociale infrastructuur die verenigingen in staat stelt om op lange termijn en in goede omstandigheden te werken voor kwetsbare doelgroepen.

*«Via al deze operaties investeerde Inclusio meer dan € 40 miljoen extra in sociaal vastgoed en de portefeuille in exploitatie bedraagt nu meer dan € 250 miljoen, een stuk hoger dan verwacht bij de beursgang eind 2020.»*

André Bosmans, voorzitter van de Raad van Bestuur

Marc Brisack, CEO

Op 31 december 2022 woonden bijna 4.000 mensen in gebouwen die eigendom zijn van Inclusio (meer dan 3.250 in betaalbare huurwoningen, 170 in gebouwen bestemd voor personen met een beperking en meer dan 500 in opvangcentra beheerd door het Rode Kruis en Samusocial).

In 2022 werden maar liefst 4 nieuwbouwprojecten opgeleverd zoals u zult lezen in het vastgoedverslag.

We willen echter hier al even stilstaan bij het project Middelweg, dat op 15 december 2022 officieel ingehuldigd werd door de heer Philippe Close, burgemeester van Brussel. Met dit project worden in totaal 123 woningen ter beschikking gesteld van SVK Baita en SVK Hector Denis. Meer dan een derde van die woningen heeft ten minste drie slaapkamers. De investering bedraagt ruim 20 miljoen euro en is de grootste investering van Inclusio sinds de oprichting in 2014. Deze nieuwe, kwaliteitsvolle woningen met uitstekende energieprestaties zullen 123 gezinnen de kans bieden om in betaalbare financiële omstandigheden comfortabel te leven. Dit alles in een groene omgeving die relatief dicht bij het centrum van Brussel ligt en goed bereikbaar is met het openbaar vervoer.

In Vlaanderen werden in 2022 twee nieuwe projecten voltooid: 23 appartementen in Sint-Katelijne-Waver op de site van Borgerstein en 18 appartementen in Stekene (project Nationale). Ook hier werden langetermijnhuurovereenkomsten (18 jaar) afgesloten met de lokale SVK's.

In Schaarbeek voltooide Inclusio de werken op het gelijkvloers in het gebouw Paviljoen, waardoor de vzw's Les Tof-Services en Bataclan, die allebei actief zijn in de begeleiding van personen met een beperking, nu beschikken over een nieuwe, comfortabele en functionele werkomgeving.

Inclusio kocht ook een aantal bestaande gebouwen, waaronder drie sociale infrastructuren. In de gemeente Aywaille biedt het centrum van Nonceveux - uitgebaat door het Rode Kruis - plaats aan 220 asielzoekers. Inclusio voorziet er een reeks werken om de energie-efficiëntie te verbeteren (vervanging gevel en dakisolatie).

In Brussel heeft Inclusio een herenhuis verworven aan de Lambermontlaan, waar de activiteiten van de vzw P.A.S.A.J.E. zijn ondergebracht voor de collectieve opvang en de opvoeding van 17 jongeren die gespecialiseerde hulp nodig hebben buiten hun gezinsomgeving.

Even verderop aan de Lambermontlaan richt Inclusio een voormalig hotel in waar Fedasil nog voor de komende zomer niet-begeleide minderjarige asielzoekers in ons land zal huisvesten.

In het kader van zijn projectpijplijn verwierf Inclusio een vastgoedvennootschap die eigenaar is van een te herontwikkelen onroerend goed in de gemeente Anderlecht, alsook een site met 48 op te knappen eenkamerappartementen die eigendom is van het OCMW van Doornik.

Via al deze operaties investeerde Inclusio meer dan € 40 miljoen extra in sociaal vastgoed en de portefeuille in exploitatie bedraagt nu meer dan € 250 miljoen, een stuk hoger dan verwacht bij de beursgang eind 2020.

Ook de financiële resultaten 2022 van Inclusio zijn uitstekend (het bedrijfsresultaat vóór resultaat op de portefeuille bedraagt € 7.116 miljoen, 61% hoger dan het resultaat van 2021). Dit verhinderde niet dat de aandelenkoers de voorbije 12 maanden met 25% daalde, in lijn met de algemene trend voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen in Europa. Het brutodividend van 70 cent per aandeel dat we ter goedkeuring zullen voorleggen op de volgende algemene vergadering, in mei 2023, zal dus een rendement opleveren van meer dan 5,00% ten opzichte van de slotkoers op 31 december 2022.

Gezien de lange wachtlijsten bij de sociale verhuurkantoren in alle Gewesten is het duidelijk dat de behoefte aan kwaliteitswoningen met een betaalbare huurprijs gigantisch blijft. Gelukkig beschikt Inclusio nog over een aanzienlijke slagkracht van meer dan € 80 miljoen en moedigen we projectontwikkelaars en/of overheden aan om op ons een beroep te doen voor de uitbreiding van dit woningbestand. Op die manier zouden we bijkomende betaalbare woningen ter beschikking kunnen stellen van een kwetsbaar publiek, want dat is en blijft de kern van de missie van Inclusio.

Ons professioneel en gemotiveerd team staat klaar om de uitdaging aan te gaan.

# Kern- CIJFERS

De reële waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie van

**121.000 m<sup>2</sup>**

(op 31/12/2022)

al meer dan

€ **256** miljoen  
een groei van

**25** % in 2022

De portefeuille

bestaat uit

**208** gebouwen

verspreid over

**66** vestigingen

De portefeuille van Inclusio is sinds de oprichting in 2014 gestaag gegroeid. Hij bevat al (inclusief ontwikkelingen):

**1.400**

betaalbare woningen en wooneenheden voor personen met een beperking,

**7** opvangcentra voor asielzoekers, daklozen, door de rechter geplaatste kinderen en personen met een beperking,

**1** kinderdagverblijf en **1** school,

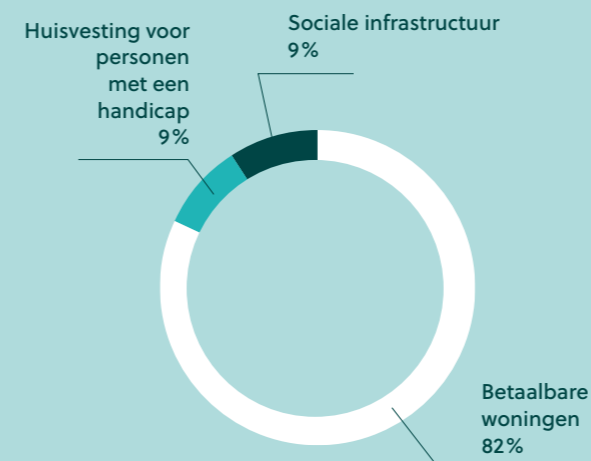
**2** kantoorgebouwen verhuurd aan sociale verenigingen.

bijna **4.000** personen  
wonen in een eigendom van Inclusio

**99,2%** bezettingsgraad

**15** jaar gemiddelde duur van de huurcontracten

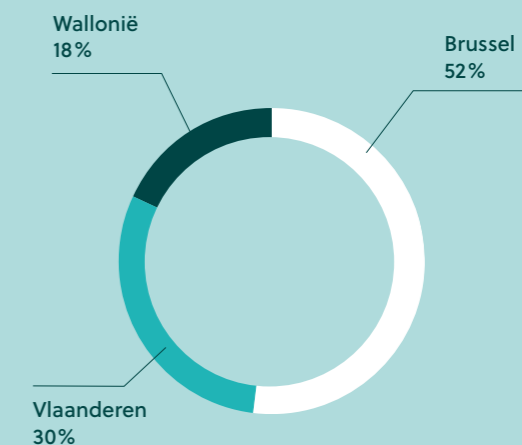
Verdeling van de reële waarde per bestemming (exclusief eigendommen in ontwikkeling)



In miljoen €

Betalbare woningen	210
Huisvesting voor personen met een handicap	23
Sociale infrastructuur	23
<b>Totaal</b>	<b>256</b>

Geografische verdeling van de reële waarde (exclusief eigendommen in ontwikkeling)



In miljoen €

Brussel	133
Vlaanderen	77
Wallonië	46
<b>Totaal</b>	<b>256</b>



## DE 123 BETAALBARE HUURWONINGEN BETEKENEN EEN STIJGING VAN 10% VAN DE VASTGOED- PORTEFEUILLE

“De site is gelegen in een ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO), wat betekent dat er naast de handelsactiviteit ook ruimte is voor huisvesting. Aangezien Futurn zich voornamelijk toespitst op bedrijfstvastgoed, hebben we beslist om Inclusio in te schakelen als ervaren partner in residentieel vastgoed en waarvan we de missie volledig onderschrijven om woningen en infrastructuur aan kwetsbare bevolkingsgroepen aan te bieden.”

**Frederik Baert, Managing Partner van Futurn**

“Bij dit soort betaalbare woningprojecten moeten we aan de kostenzijde heel alert zijn. Dit zet aan om creatief en doelbewust te werk te gaan en elke cm<sup>2</sup> en elk materiaal te optimaliseren zodat de gebouwen en omgeving zo aangenaam mogelijk zijn om in te leven, gemakkelijk te onderhouden en duurzaam. We hebben bijzondere aandacht besteed aan de thermische isolatie (om de lasten voor de huurders zo laag mogelijk te houden) en akoestische isolatie (om vliegtuigen die in de buurt opstijgen niet te horen) alsook aan de buitenvolumes. Bovendien hadden we het genoeg om met Inclusio een verrijkende dialoog te kunnen voeren over de architecturale identiteit van het project, gekenmerkt door een echte betrokkenheid en een grote openheid van geest, wat zowel de creativiteit als de kwaliteit van het eindresultaat ten goede komt. We zijn ook trots om deel te nemen aan een maatschappelijk project.”

**Gilles Dehareng, managing director van UNAA - urban nation architects & associates**

## BELANGRIJKSTE FEITEN 2022

### INHULDIGING MIDDELWEG, HET GROOTSTE PROJECT VAN INCLUSIO TOT NU TOE

Op 15 december 2022 vierde Inclusio de inhuldiging van het project Middelweg in Haren, in het noorden van het Brussels Gewest, in aanwezigheid van een honderdtal genodigden: de projectteams, vrienden, investeerders en aandeelhouders, de vertegenwoordigers van de Sociale Verhuurkantoren (SVK) Baita en Hector Denis, beheerders van de site, en de burgemeester van Brussel.

Dit is het meest ambitieuze project van Inclusio sinds de oprichting. De 123 nieuwe appartementen met hoge energieprestaties, verdeeld over drie residentiële gebouwen, vertegenwoordigen in 2022 de grootste inbreng van nieuwe betaalbare huurwoningen die in beheer worden gegeven aan SVK's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het project kadert in de missie van Inclusio om kwetsbare bevolkingsgroepen kwaliteitsvolle woningen aan te bieden tegen een betaalbare huurprijs en op lange termijn. De vraag is nijpend, want bijna 50.000 Brusselse gezinnen staan op wachtlijsten om van dit type huisvesting te kunnen genieten.

Het project Middelweg is het sluitstuk van het gemengde project NorthCity/Middelweg voor de herinrichting en herwaardering van een site van 2,5 hectare waar de voormalige magazijnen en kantoren van het bedrijf Prémaman/Orchestra gevestigd waren. Het is een sleutel-op-de-deurproject in samenwerking met ontwikkelaar Futurn, architectenbureau UNAA en algemeen aannemer Willemen.



“Als huurder van Inclusio kunnen we rekenen op stabiele huurcontracten op lange termijn en kwaliteitsvolle woningen die perfect voldoen aan de normen. We werken graag met Inclusio en waarderen vooral de luisterbereidheid en het constructieve teamwerk. Voor ons is het bijvoorbeeld belangrijk om over diverse woningen te beschikken om een goede sociale mix van de bewoners te verzekeren. Middelweg voldoet perfect aan die eis, want het project omvat woningen gaande van studio tot appartement met 5 slaapkamers. Het project vertoont ook een aantal kenmerken die voor ons doorslaggevend zijn, zoals de rechtstreekse toegang tot alle individuele verwarmingsketels vanaf de gemeenschappelijke delen. En als kers op de taart hebben we gratis een gemeenschapszaal waar we activiteiten organiseren voor de bewoners van de gebouwen of zelfs van de wijk. We hebben de woningen vanaf de oplevering toegewezen, ongeveer twee derde per anciënniteit op onze wachtlijst en een derde voor mensen in een nood situatie.”

**Aurélien Laurent,  
co-coördinator van het SVK Hector Denis.**

### Een belangrijke investering

Project Middelweg toont aan dat Inclusio in staat is om zowel grote projecten als kleine wooneenheden te realiseren. De 123 woningen zullen worden beheerd door de SVK Baita (55 woningen, waarvan 16 voor mensen in armoede of met een beperking, via vzw's die lid zijn van het netwerk Bru4Home) en Hector Denis (68 woningen, waarvan een aantal voor de huisvesting van mensen in armoede).

Het is ook de grootste investering van Inclusio tot nu toe: ruim 20 miljoen euro. Inclusio verhoogt met deze operatie het aantal betaalbare huurwoningen in zijn vastgoedportefeuille met ruim 10%.



# ANDERE INTERESSANTE FEITEN 2022

## Verwervingen

### April /

**Verwerving** van het opvangcentrum van Nonceveux voor asielzoekers in de gemeente Aywaille. Het gebouw wordt verhuurd aan het Belgische Rode Kruis tot 30 september 2030 en biedt een opvangcapaciteit van 220 bedden (op een bruto oppervlakte van 7.296 m²). Inclusio heeft zich verbonden tot de uitvoering van een grondig renovatieprogramma, bestaande uit de vervanging en isolatie van het dak van een vleugel van het gebouw en de volledige vernieuwing van de buitenschrijnwerk.



### Juni /



**Verwerving** van de aandelen van een vastgoedvennootschap die eigenaar is van twee gebouwen met in totaal 33 appartementen in Moeskroen. Zij zullen voor een periode van vijftien jaar verhuurd worden aan het SVK Mouscron-Logement. Inclusio breidt zo zijn aanwezigheid uit in Wallonië.

### Augustus /

**Verwerving** van een woongebouw met 10 woningen in de gemeente Hamont-Achel. Het is voor Inclusio een eerste operatie in de provincie Limburg.



### Oktober /

**Verwerving** van een vennootschap die eigenaar is van een terrein in Anderlecht. Inclusio zal een aanvraag van stedenbouwkundige vergunning indienen om 23 woningen te bouwen.

### November /

**Verwerving** van een herenhuis in Scharbeek, verhuurd aan de vzw P.A.S.S.A.J.E. voor de huisvesting van door de rechter geplaatste kinderen.



### Novembre /

**Verwerving** van een hotel in Schaarbeek dat na renovatie aan Fedasil zal worden verhuurd voor de opvang van niet-begeleide minderjarige vreemdelingen.



### December /

**Verwerving** van een te herontwikkelen gebouw in Doornik. Het zal verhuurd worden aan particulieren, deels via het OCMW van Doornik.



## Sociaal Fonds

Oprichting van het Sociaal Fonds Inclusio en lancering van een projectoproep bij de huurders voor de toekenning van een dotatie van **50.000 euro**. Inclusio bood met name steun voor:

- de organisatie van een takenschool door SVK Ieder zijn Woning in het Domaine des Etangs in Anderlecht,
- de aankoop van nieuw materiaal voor de speeltuin van het Volral-centrum in Jette, dat beheerd wordt door het Belgische Rode Kruis en asielzoekers opvangt,
- of de realisatie van kunstwerken in de ontvangsthallen van de gebouwen Antares (Sint-Lambrechts-Woluwe, door kunstenaar Tatiana Wolska - foto) en Paviljoen (Schaarbeek).

Wij investeerden meer dan **30 miljoen euro** in sociaal vastgoed in de drie gewesten van het land!

## Oplevering van projecten

### Oktober /

De 23 nieuwe betaalbare appartementen van het project Borgerstein in de gemeente Sint-Katelijne-Waver zijn verhuurd aan SVK Onderdak.



### December /

De nieuwe 18 eenheden betaalbare woningen van het project Nationale in de gemeente Stekene zijn verhuurd aan SVK Waasland.

## Ontwikkeling

### September /

Inclusio is eigenaar geworden van een vennootschap die 33 nieuwe betaalbare appartementen en 2 handelsruimtes bouwt in de stad Moeskroen. De voorlopige oplevering is voorzien voor het tweede kwartaal van 2023. Het is verhuurd aan het SVK van Moeskroen.

Het tweede Thomashuis in Keerbergen, voor mensen met een beperking, zal vanaf de eerste helft van 2023 plaats bieden aan een tiental bewoners.

De werf van het derde Thomashuis ging van start in Westmalle in de regio Antwerpen. Na een volledige renovatie zullen er vanaf de zomer van 2023 bewoners kunnen verwelkomd worden.



## Team

Versterking van het Inclusio-team met de aanwerving van **5 talenten**.

# SNELLE GROEI VAN DE portefeuille

## 2011

Constitution de Bon Pasteur SA, devenue Inclusio SA en 2014.

## 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 deelname 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 leder zijn Woning.

## 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 herontwikkeld worden in Schaarbeek.

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

## 2022

8  
verwervingen

4  
voorlopige  
opleveringen

8  
projecten in  
ontwikkeling

## 2019

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

- Tweede project in de gehandicaptensector, door de verwerving van het VillaVipgebouw in Herzele en een te renoveren gebouw in Keerbergen, dat zal worden verhuurd aan Thomashuizen België.

- Eerste verwerving in het domein van de sociale infrastructuur, door de verwerving van 100% van de aandelen van de bv D.V. City, eigenaar van een opvangcentrum voor alleenstaande vrouwen en minderjarige meisjes die asiel zoeken, verhuurd aan het Belgische Rode Kruis.

## 2020

Verwervingen :

- van de NV Inclusio Vandenheuvel, eigenaar van 91 wooneenheden en 1 handelsruimte in het Eklacomplex in Sint-Jans-Molenbeek,

- van de NV Dupimmo, eigenaar van de 'Ecole Active'-site in Ukkel,

- van het Dieleghem-gebouw (12 studio's) in Jette,

- van een te herontwikkelen gebouw in Westmalle (voor Thomashuizen België),

- van de gebouwen in exploitatie VillaVip te Bredene en Wondelgem,

- van de bv Catalco, eigenaar van een gebouw met 36 wooneenheden in Brussel,

- van een kantoorgebouw aan de Paviljoenstraat 1-3 in Schaarbeek,

- van de bv Immo Cognaux, eigenaar van een gebouw met 20 wooneenheden in Verviers.

## 2021

Verwervingen:

- van de nv Les Jardins de Fraipont, eigenaar van een verblijfscentrum voor zorgbehoevende personen met een beperking,

- van twee gebouwen in Oudenburg met in totaal 22 appartementen,

- van de Societe d'Habitations de Tournai bestaande uit 123 woningen,

Olevering:

- van het gebouw Antares met 79 appartementen,

- van 27 woningen in Binche,
- van een gebouw van 3.300 m<sup>2</sup> verhuurd aan Samusocial,

- in het project RUTE in Gentbrugge (1 kinderdagverblijf en 18 appartementen),

- van een gebouw met 9 appartementen te Mechelen,

- van 2 VillaVip's, te Brugge en Wevelgem voor personen met een handicap.

- van het gebouw Domaine des Etangs met 106 appartementen.



# BEHEERS- VERSLAG

Investeringsstrategie	p.18
Investeringsen	p.21
Evolutie van de projecten in ontwikkeling	p.21
Voorlopige opleveringen	p.21
Renovatie- en verbeteringsprojecten uitgevoerd binnen de operationele portefeuille	p.21
Verkoop	p.21
Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar	p.21
Overzicht van de geconsolideerde jaarrekening op 31/12/2022	p.22
Toelichtingen bij de balans	p.23
Resultatenrekening	p.24
Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening	p.25
Bestemming van het geconsolideerde resultaat	p.26
Bestemming van het statutair resultaat	p.26
Andere elementen van het beheersverslag	p.26



INCLUSIO IS GESPECIALISEERD IN  
HET TER BESCHIKKING STELLEN

## van woongelegenheden met een sociaal doel

### Missie

Inclusio is de eerste openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) die hoofdzakelijk actief is op het gebied van sociale huisvesting in de drie gewesten van België.

De missie van Inclusio bestaat erin op lange termijn kwaliteitswoningen en/of -infrastructuur te verhuren tegen betaalbare huurprijzen aan bevolkingsgroepen die zich in kwetsbare situaties bevinden, met dien verstande dat de gebouwen ook moeten beantwoorden aan de huidige en toekomstige uitdagingen, met name op het gebied van energieprestaties.



*Een school en een kinderdagverblijf maken deel uit van de sociale infrastructuur van Inclusio.*



Een school en een kinderdagverblijf maken deel uit van de sociale infrastructuur van Inclusio.

## Investeringsstrategie

### a. Algemeen

Inclusio is een professionele vastgoedspeler gespecialiseerd in het terbeschikkingstellen van sociale woongebouwen. Bijkomend stelt Inclusio ook gebouwen met een sociale of maatschappelijke infrastructuur, zoals scholen, kinderdagverblijven, kantoren of opvang- en verblijfscentra (voor personen met een beperking, asielzoekers, daklozen, door de rechter geplaatste kinderen) ter beschikking van haar huurders. Daarnaast bezit Inclusio in sommige woongebouwen of gebouwen met sociale of maatschappelijke infrastructuur, ook bepaalde ruimtes die dienst doen als kantoor of handelszaak. Dit soort ruimtes behoort niet tot de investeringsstrategie van Inclusio, maar kan in uitzonderlijke

gevallen wel deel uitmaken van een investering, bijvoorbeeld om mede-eigendom te vermijden.

De investeringsstrategie wordt hoofdzakelijk bepaald door de volgende criteria:

**Sociaal/maatschappelijk:** dit is het beginpunt: geen enkele investeringsmogelijkheid wordt in aanmerking genomen als zij geen sociaal/maatschappelijk aspect inhoudt;

**Geografisch:** 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 goed;

**Beheer:** Inclusio vermijdt mede-eigendommen omdat die het beheer complexer maken. Inclusio verhuurt een groot deel van zijn woningen aan SVK's die instaan voor het huurbeheer.

**Financieel:** voldoende rendement; het gemiddelde bruto huurrendement op het vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt op 31/12/2022 4,6% ten opzichte van de reële waarde. Het bruto huurrendement bij aanvang van een specifiek project hangt af van het sociaal/maatschappelijk aspect, de

geografische ligging, de ouderdom, de energieprestaties van het gebouw, de huurder en de eventuele mede-eigendom.

Hiermee rekening houdend zijn sociale verhuurkantoren (SVK's) de bevoorrechte partners. Zij staan borg voor het sociaal aspect van de projecten, zij zorgen voor een goede geografische spreiding, zij bieden een waarborg op de huurprijzen, zij vereenvoudigen het verhuurbeheer en bieden de mogelijkheid om een aantal financiële voordelen te genieten (verlaging en/of vrijstelling van de onroerende voorheffing, renovatiepremies).

Inclusio beheert de gebouwen van haar portefeuille door ze 'in blok' in huur of in beheersmandaat te geven aan professionele operatoren zoals SVK's en vzw's. De activiteiten worden actief beheerd, wat er in het bijzonder in bestaat zelf in te staan voor de ontwikkeling van projecten waarbij kantoorgebouwen worden omgevormd tot woongebouwen, alsook het dagelijkse beheer van haar gebouwen, net zoals alle andere activiteiten die op lange termijn toegevoegde waarde bieden aan haar gebouwen of de gebruikers ervan, zoals, bijvoorbeeld, de verbetering van de energieprestaties. Inclusio beschouwt de kwaliteit van de service op administratief, technisch en commercieel vlak als een essentieel element van haar strategie.

Met haar investeringsstrategie streeft Inclusio een sociaal doel na, waarbij de focus ligt op investeringen in kwaliteitsvolle sociale woongebouwen waarvan de bruto huurinkomsten lager zijn dan de huurprijzen op de markt (gewoonlijk 20% tot 40% afhankelijk van de ligging). Zij geniet in ruil een bepaald aantal voordelen:

- de huurovereenkomsten zijn van zeer lange duur, gewoonlijk vijftien jaar, en zelfs langer;
- al die tijd is er geen huurleegstand voor Inclusio, noch kosten voor wederinstaatstelling; ook het risico op niet-betaling is aanzienlijk kleiner;
- vermindering (in Vlaanderen en Wallonië) of vrijstelling (in Brussel) van onroerende voorheffing voor goederen die verhuurd/beheerd worden aan een SVK;
- renovatiepremies (in Brussel);
- Inclusio verhuurt haar gebouwen 'in blok' vanuit een B2B-benadering en staat dus niet in voor de kosten die voortvloeien uit het administratieve en commerciële beheer van de individuele woningen.

Elk gebouw wordt beoordeeld op zowel de intrinsieke kwaliteiten als deze met betrekking tot de ligging, de toegankelijkheid, de onmiddellijke omgeving en de energieprestatie.

Om de groei van haar portefeuille te versnellen en deze te verjongen, besteedt Inclusio ook bijzondere aandacht aan overname-opportunities van projectontwikkelingen voor eigen rekening, zoals projecten waarbij kantoorgebouwen worden omgevormd tot woongebouwen.

In de huidige ontwikkelingsfase van haar portefeuille heeft Inclusio geen arbitragestrategie voor de gebouwen in portefeuille. De strategie bestaat uit een 'Buy and Hold'-benadering.

### b. B2B-strategie

Op operationeel vlak voert Inclusio een strategie die voornamelijk gericht is op een B2B-benadering. Met andere woorden, Inclusio geeft haar gebouwen in principe enkel te huur of in beheer aan professionele actoren: SVK's, gespecialiseerde vzw's (Rode Kruis, Samusocial, Fedasil enz.) of overheden (gemeenten, OCMW's). Het zijn dan die actoren die hun sociaal beleid moeten voeren 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.

**DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN STEEG MET 25%.**

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 31/12/2022 vertegenwoordigen de 15 handelsruimten en het kantoor die rechtstreeks door Inclusio worden verhuurd en beheerd (B2C-relatie) 2,2% van de reële waarde van de portefeuille in exploitatie.

Dankzij deze B2B-strategie zijn de operationele kosten voor Inclusio lager dan deze voor een eigenaar die rechtstreeks zijn goederen verhuurt aan eindgebruikers.

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

Zo blijft het interne team van Inclusio beperkt en kan het zich volledig toeleveren op zijn kerntaken als vastgoedinvesteerder op zeer lange termijn.

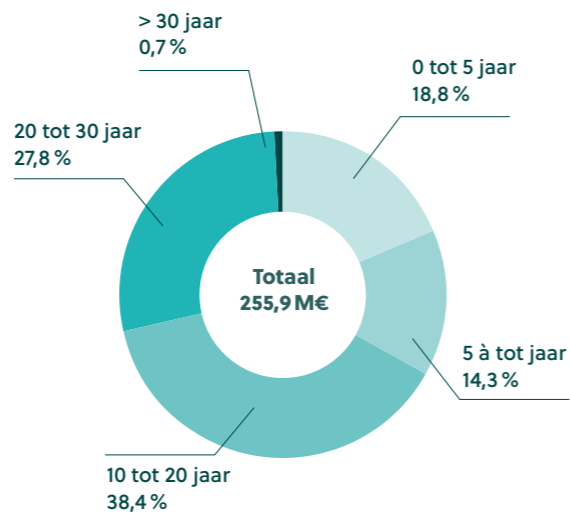
Uitzonderlijk kan het wel gebeuren dat Inclusio een gebouw of een gebouwenportefeuille koopt die reeds verhuurd wordt aan individuele huurders onder de gebruikelijke voorwaarden op de private huurmarkt. Dergelijke aankopen vinden echter bijna altijd plaats door het volgen van een 'bridge to SVK'-benadering, op basis van een verbintenis van een SVK om het gebouw geleidelijk aan in huur of in mandaat over te nemen naargelang het vertrek van de bestaande huurders. De verwerving van de dochtervennootschap Société d'Habitations de Tournai in 2021 vormt echter een uitzondering op deze regel (beheer B2C).

### c. 'Buy and hold'-strategie - Verhuren op zeer lange termijn

De investeringsstrategie van Inclusio bestaat erin haar gebouwen op zeer lange termijn te verhuren. Het gebeurt immers zelden dat een gebouw verhuurd wordt voor minder dan 15 jaar. Zodra mogelijk zal de voorkeur worden gegeven aan de verhuur op nog langere termijn (gewoonlijk 27 jaar). De gewogen gemiddelde (op basis van de reële waarde van de gebouwen) resterende looptijd van de huurovereenkomsten van het vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt 15 jaar op 31/12/2022.

In de tabel en de grafiek hierna wordt de opsplitsing gegeven van de lopende overeenkomsten op basis van hun resterende looptijd (berekend op 31 december 2022):

Resterende looptijd	Reële waarde [miljoen€]
0 tot 5 jaar	48,0
5 tot 10 jaar	36,6
10 tot 20 jaar	98,3
20 tot 30 jaar	71,1
> 30 jaar	1,8
<b>TOTAAL</b>	<b>255,9</b>



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.

### d. Groeistrategie en schuldgraad - Risicorendementsverhouding

Inclusio opteert resoluut voor een strategie waarbij het haar vastgoedinvesteringen regelmatig laat aangroeien 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 door middel van 'Interest Rate Swaps' ('IRS').

## Investeringen

**26/04/2022** – Overname van de nv Financière de Roosevelt, eigenaar van het opvangcentrum voor asielzoekers van Nonceveux met 220 opvangplaatsen.

**17/06/2022** – Overname van de bv Trifax, eigenaar van twee gebouwen in Moeskroen met in totaal 33 woningen.

**03/08/2022** – Aankoop van het gebouw Brouwers (Hamont-Achel) met 10 woningen.

**29/09/2022** – Overname van de nv Mouscron Invest and Development, eigenaar van een project in ontwikkeling van 33 woningen in Moeskroen.

**19/10/2022** – Overname van de nv Buimmo, eigenaar van een voormalige industriële site in Anderlecht die verbouwd zal worden tot 23 woningen.

**28/11/2022** – Aankoop van het gebouw Lambermont 382 in Schaarbeek (herenhuis bestemd om te worden verhuurd aan de vzw P.A.S.S.A.J.E. om 17 kinderen door de rechter geplaatste op te vangen).

**28/11/2022** – Aankoop van het gebouw Lambermont 322 in Schaarbeek (voormalig hotel bestemd om te worden verhuurd aan Fedasil voor 60 niet-begeleide minderjarige vreemdelingen).

**23/12/2022** – Aankoop van het gebouw Bonnemaison 10 in Doornik (reconversieproject naar 71 woningen).

## Evolutie van de projecten in ontwikkeling

### Lopende projecten op zaterdag 31 december 2022

- **Lambermont 322** (Schaerbeek) : werken in uitvoering,
- **Vander Bruggen** (Anderlecht): aanvraag stedenbouwkundige vergunning ingediend in december 2022,
- **Thomashuis** (Keerbergen): werken in uitvoering
- **Thomashuis** (Keerbergen): werken in uitvoering
- **Dragon** (Moeskroen): werken in uitvoering,
- **Marvis** (Doornik): werken in uitvoering,

- **Bonnemaison 10** (Doornik): ontwerp van het lopende reconversieproject,
- **Melkerij** (Wachtebeke): vergunning afgeleverd; besprekingen aan de gang met de gemeente en het SVK om de overeenkomsten af te ronden.

## Voorlopige opleveringen

**31/08/2022 Paviljoen 7** Paviljoen 7 (Schaarbeek) – 2 voorzieningen van collectief belang.

**22/09/2022 Borgerstein** (Sint-Katelijne-Waver) – 23 betaalbare huurwoningen.

**06/12/2022 Middelweg** (Haren) – 123 betaalbare huurwoningen + 2 handelszaken.

**28/06/2022 Nationale** (Stekene) - 18 betaalbare huurwoningen.

## Renovatie- en verbeteringsprojecten uitgevoerd binnen de operationele portefeuille

- **Domaine des Etangs** (Anderlecht): plaatsing van poorten in de garageboxen.
- **Anderlecht 168-174** (Brussel): vervanging van de elektrische radiatoren door een centrale gasverwarming.
- **Paviljoen 1-3** (Schaarbeek): buitengebruikstelling van de laatste stookolieketel uit de vastgoedportefeuille van Inclusio.
- **Prins van Luik** (Anderlecht): bouw van nieuwe badkamers voor Samusocial.
- **Tolhuis** (Gent): installatie van nieuwe keukens in de woningen.
- **Société d'Habitations de Tournai** (Doornik): volledige renovatie van 3 eengezinswoningen.

## Verkoop

In 2022 werden geen goederen verkocht.

## Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar

Dochteronderneming Middelweg Albert, waarvan het fusievoorstel werd ingediend op 28/12/2022, werd gefuseerd met Inclusio op 22/03/2023.

## Overzicht van de geconsolideerde jaarrekening op 31/12/2022

### Geconsolideerde balans

In €	31/12/2022	31/12/2021
<b>I Vaste Activa</b>	<b>288.735.254</b>	<b>219.870.018</b>
I B. Immateriële vaste activa	30.336	50.380
I C. Vastgoedbeleggingen	274.234.324	218.539.805
I C. a. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen	255.942.719	214.227.545
I C. b. Projectontwikkelingen	18.291.605	4.312.260
I D. Andere materiële vaste activa	112.623	51.408
I E. Financiële vaste activa	6.062.360	685.096
I F. Vorderingen financiële leasings	8.295.610	0
I I. Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	543.329
<b>II Vlottende activa</b>	<b>1.519.282</b>	<b>1.659.105</b>
II D. Handelsvorderingen	52.461	161.633
II E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	321.272	141.381
II F. Kas en kasequivalenten	593.077	944.387
II G. Overlopende rekeningen	552.472	411.704
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>290.254.536</b>	<b>221.529.123</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>186.248.933</b>	<b>167.771.260</b>
A. Kapitaal	142.916.788	142.916.788
B. Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C. Reserves	12.352.094	1.452.350
D. Nettoresultaat van het boekjaar	22.229.900	14.651.972
<b>PASSIVA</b>	<b>104.005.603</b>	<b>53.757.863</b>
<b>I Langlopende verplichtingen</b>	<b>71.200.000</b>	<b>51.476.469</b>
I B. Langlopende financiële schulden	71.200.000	51.476.469
<b>II Kortlopende verplichtingen</b>	<b>32.805.603</b>	<b>2.281.394</b>
II B. Kortlopende financiële schulden	28.067.878	361.478
II D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.425.698	1.842.940
II F. Overlopende rekeningen	312.028	76.975
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>290.254.536</b>	<b>221.529.123</b>
Totaal aantal uitgegeven aandelen	7.428.347	7.428.347
Aantal aandelen onder eigen controle	2.851	0
NAV exclusief aandelen onder eigen controle	25,08	22,59
Schuldenlast GVV	103.693.576	53.680.888
Schuldgraad GVV	36,48 %	24,30 %

## Toelichtingen bij de balans

### ACTIVA

#### Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

In de loop van het boekjaar 2022 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gestegen van € 218.539.808 eind 2021 naar € 274.234.324 eind 2022, hetzij een stijging van 25%. De portefeuille bestaat uit gebouwen in exploitatie voor een bedrag van € 255.942.719 en uit projecten in ontwikkeling voor een bedrag van € 18.291.605. Deze stijging is te verklaren door de vele investeringen die in de loop van het jaar zijn gedaan, zoals hierboven is uiteengezet.

#### Financiële vaste activa

De stijging van de marktrente leidt tot een positieve waardering van onze afdekkingsinstrumenten die in 2020 worden verhandeld tegen gunstigere voorwaarden. Hierdoor erkende de vennootschap voor het boekjaar 2022 een latente meerwaarde van € 5.364.381.

#### Vorderingen financiële leasings

De uitbreiding van het erfpachtcontract op 1<sup>st</sup> juli 2022 met de Ecole Active van 50 jaar naar 99 jaar leidt tot een herkwalificatie van dit gebouw in onroerende leasing (en niet langer als vastgoedbelegging). De langetermijnvordering van dit contract is dus opgenomen voor een totaal van € 8.295.610.

#### Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Inclusio verwierf eind 2022 het saldo van de aandelen van de nv Middelweg Albert die eigenaar was van het pand Middelweg (Haren). Deze participatie, voorheen vermogensmutatie, wordt dus volledig geconsolideerd bij de afsluiting van het boekjaar 2022.

Het totaal van het geconsolideerde actief bedraagt dus € 290.254.536, een stijging met 31% in vergelijking met het niveau van einde 2021.

## EIGEN VERMOGEN

Op 31/12/2022 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 186.248.933, een stijging met 11% ten opzichte van het niveau eind 2021. Deze groei is afkomstig van de integratie van het nettoresultaat van het boekjaar voor € 22.229.900 na bestemming van het resultaat 2021 en betaalbaarstelling van coupon nr. 1 in mei 2022.

Het totale aantal uitgegeven aandelen is identiek aan het boekjaar 2021, namelijk 7.428.347. Eind 2022 sloot Inclusio een contract van Liquidity Provider met Kepler Cheuvreux. De inkoop van eigen aandelen georganiseerd in het kader van dit contract wordt geboekt als vermindering van het eigen vermogen van de vennootschap en vertegenwoordigt op het einde van het boekjaar 2022 een totaal van 2.851 aangehouden aandelen. Bijgevolg bedraagt het totale aantal aandelen dat in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de nettowaarde van het nettoactief 7.425.496 en komt de waarde per aandeel dus op € 25,08, tegenover € 22,59 eind 2021 (+10,9%).

## PASSIVA

De passiva bestaan voornamelijk uit bankschulden. De bankschulden op meer dan één jaar bedragen € 71,2 miljoen, terwijl twee kredieten voor een totaal van € 27,5 miljoen vervallen in september en december 2023 en dus geboekt worden onder de kortlopende financiële schulden.

De handelsschulden en andere kortlopende schulden vertegenwoordigen € 4.425.698 en bestaan uit exit taxschulden ten belope van € 1.394.923, leveranciersschulden (voornamelijk op de vorderingsstaten van de werven) voor € 2.083.737, huurschulden (vooraf betaalde huur) voor € 120.581 en belastingen, bezoldigingen en sociale lasten ten belope van € 826.456.

De schuldenlast volgens het KB-GVV<sup>1</sup> bedraagt € 103.693.576, wat bijgevolg een schuldgraad van 36,48% vertegenwoordigt in vergelijking met 24,30% eind 2021.

De vennootschap beschikt dus over een extra investeringscapaciteit van ongeveer € 82,5 miljoen voordat haar schuldgraad 50% bereikt is.

Inclusio heeft in totaal € 115 miljoen aan kredietlijnen afgesloten met 5 banken, waarvan iets meer dan 22% tegen vaste rente. De gemiddelde globale schuldenlast in

<sup>1</sup> Deze term wordt uitgelegd in de 'Verklarende woordenlijst'

2022 exclusief reserveringscommissie op de niet gebruikte bedragen van de kredietlijnen bedraagt 1,49 % tegenover

1,73 % on 2021. Aan het einde van het boekjaar 2022 werd € 98,7 miljoen van de in totaal € 115 miljoen opgenomen.

## Resultatenrekening

Resultatenrekening (in €)		31/12/2022	31/12/2021
I	Huuropbrengsten	10.438.631	7.044.064
III	Met verhuur verbonden kosten	-97.295	14.074
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>10.341.336</b>	<b>7.058.138</b>
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	5.608	1.915
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	556.003	357.766
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-706.871	-504.458
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>10.196.076</b>	<b>6.913.361</b>
IX	Technische kosten	-355.538	-218.873
X	Commerciële kosten	-16.012	-28.383
XI	Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-4.729	-1.679
XII	Beheerkosten vastgoed	-398.558	-274.061
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-774.837</b>	<b>-522.996</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>9.421.239</b>	<b>6.390.365</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.261.403	-1.995.456
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-43.513	3.425
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>7.116.324</b>	<b>4.398.334</b>
XVI	Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	19.840
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.478.643	9.532.176
XIX	Andere resultaten op de portefeuille	35.746	100.909
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>17.630.713</b>	<b>14.051.259</b>
XX	Financiële opbrengsten	80.578	423
XXI	Netto interestkosten	-778.618	-307.228
XXII	Andere financiële kosten	-21.854	-4.372
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	5.364.381	840.056
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>4.644.487</b>	<b>528.879</b>
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	71.302	91.582
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>22.346.503</b>	<b>14.671.720</b>
XXV	Vennootschapsbelasting	-140.677	34.534
XXVI	Exit taks	24.074	-54.282
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-116.602</b>	<b>-19.748</b>
	<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>22.229.900</b>	<b>14.651.972</b>
	Gemiddeld aantal genotsaandelen	7.428.238	7.428.347
	Nettoresultaat per aandeel	2,99	1,97
	Uitkeerbaar resultaat	6.440.697	4.146.131
	Uitkeerbaar resultaat per aandeel	0,8671	0,5581

## Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening

### Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat is gestegen van € 7.058.138 in 2021 tot € 10.341.336 in 2022. Deze aanzienlijke stijging is het gevolg van verschillende verwervingen en de ingebruikname van projectontwikkelingen in de loop van het jaar. De evolutie van de portefeuille wordt nader besproken in de belangrijkste feiten van het boekjaar.

### Vastgoedresultaat

Na verrekening en herfacturering van de huurlasten en de onroerende voorheffing en belastingen, belooft het vastgoedresultaat € 10.196.076, tegenover € 6.913.361 het jaar voordien.

### Vastgoedkosten en operationeel vastgoedresultaat

De technische kosten bedragen € 355.538 en omvatten de herstellings- en onderhoudskosten alsook de verzekeringspremies ten laste van de eigenaar. De commerciële kosten omvatten marketingkosten en juridische kosten in verband met huurgeschillen. Ze vertegenwoordigen € 16.012. De beheerskosten voor vastgoed omvatten enerzijds de erelonen die werden betaald aan de Brusselse SVK's voor bepaalde beheersmandaten, maar ook externe dienstverleners zoals syndici in de mede-eigendommen voor een totaalbedrag van € 100.200 en anderzijds de interne beheerskosten van gebouwen waarmee Inclusio de opvolging van de gebouwen in uitbating kan verzekeren, ten belope van € 298.358.

In totaal bedragen de beheerskosten vastgoed € 774.837, tegenover € 522.996 het jaar voordien. Dit resulteert in een operationeel vastgoedresultaat van € 9.421.239, tegenover € 6.390.365 in 2021. Dit is een stijging van 47,4%.

### Algemene kosten

De algemene kosten stijgen met 13,3% tot € 2.261.403 in vergelijking met € 1.995.456 in 2021.

De andere inkomsten en exploitatiekosten betreffen diverse recuperaties van gebouwen die in uitbating worden gesteld en het sociaal fonds van € 50.000 dat

ter beschikking wordt gesteld van de huurders om hun sociale projecten te financieren.

Het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille bedraagt € 7.116.324, een vooruitgang van 61,8% in vergelijking met het niveau van 2021.

### Variaties in de reële waarde

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen als gevolg van de expertise van de portefeuille op 31/12/22 tonen een latente meerwaarde van € 10.478.643, tegenover € 9.532.176 op het einde van het boekjaar 2021. Deze significante en louter latente groei van de getaxeerde waarden is voornamelijk het gevolg van de exploitatie genomen ontwikkelingsprojecten gerealiseerd door de vennootschap en een inkrimping van de rendementspercentages op de residentiële markt. Zo toont Inclusio aan dat de ontwikkeling van eigen vastgoedprojecten waarde creëert voor haar aandeelhouders.

Het ander portefeuilleresultaat betreft uitgestelde belastingen op geconsolideerde dochtervennootschappen.

### Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt € 4.644.487, tegenover € 528.879 het jaar voordien. Dit financieel resultaat bestaat uit een positieve variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten (louter latent bedrag) van € 5.364.381, de betaalde interesten op bankkredieten en renteaafdekkingsinstrumenten ten belope van € -778.618 en de verworven interesten op de onroerende leasing van de Ecole Active voor € 75.000.

### Belastingen

De belastingen bestaan voornamelijk uit de belasting op de dochterondernemingen van Inclusio en vertegenwoordigen € 140.677.

### Nettoresultaat

Het netto resultaat bedraagt € 22.229.900, tegenover € 14.651.972 het jaar voordien. Rekening houdend met een gemiddelde van 7.428.238 aandelen, bedraagt het nettoresultaat per aandeel voor 2022 € 2,99 per aandeel.

## NETTORESULTAAT PER AANDEEL VAN € 2,99

- overdracht naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (rubriek C.b.) voor € 11.522.324,
- overdracht naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals bepaald door IFRS niet wordt toegepast voor € 5.364.381,

het saldo van € 143.352 wordt overgedragen naar de rubriek overgedragen resultaat van de vorige boekjaren.

### Andere elementen van het beheersverslag

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

Risicofactoren worden beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit jaarlijks financieel 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 worden tegen vlottende rentevoeten verhandeld. 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 2023

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 belangrijke onvoorziene omstandigheden zouden de huurinkomsten op basis van de huidige portefeuille en de vorderingsstaat van de lopende werven in 2023 echter € 12,5 miljoen bedragen, meer dan 30% in vergelijking met de ramingen opgenomen in het Prospectus voor de beursgang voor het jaar 2023. Hierdoor zou in mei 2024 een brutodividend moeten kunnen worden uitgekeerd van ten minste € 0,75.

### Impact van Covid-19 en de oorlog in Oekraïne

Inclusio volgt een 'Business to Business' strategie en de meerderheid van haar vastgoedportefeuille wordt via langetermijnhuurcontracten verhuurd aan publieke uitbaters of ondersteund door overheidsinstanties (SVK's, gemeenten, OCMW's, Belgische Rode Kruis, Samusocial). Covid-19 en de oorlog in Oekraïne hebben tot nu toe dus geen significante impact gehad op de inning van de huurgelden.

Voor de projecten in ontwikkeling hebben de toekomstige huurders hun verbintenis reeds bevestigd en verwacht Inclusio geen financiële schade als gevolg van de Covid-19-pandemie of de oorlog in Oekraïne. Niettemin kunnen sommige projecten in ontwikkeling vertraging oplopen (onder meer als gevolg van de schaarste aan bepaalde materialen), waardoor de ingebruikname van de gebouwen en de inning van de huurgelden door Inclusio vertraging kunnen oplopen.

De vennootschap geeft dan ook geen enkele garantie dat de hierboven verwachte resultaten zullen worden bereikt. Dit is slechts één van de vele mogelijke scenario's.

#### Een bedrijf met een sterke positieve impact op verschillende niveaus.

##### a) Sociale impact

Inclusio is de eerste OGVV die hoofdzakelijk actief is in sociaal vastgoed in de drie gewesten van België. Binnen het universum van beursgenoteerde bedrijven onderscheidt Inclusio zich door de sterke sociale impact van zijn vastgoedinvesteringen.

Sociale impact is alomtegenwoordig in de projecten van Inclusio. Het betreft verschillende soorten kwetsbare bevolkingsgroepen: personen met beperkte financiële inkomsten (alleenstaanden, eenoudergezinnen, studenten), personen met een beperking en asielzoekers, niet-begeleide minderjarige vreemdelingen, daklozen, door de rechter geplaatste kinderen enz.

In de sector van de **betaalbare huurwoningen** zorgt Inclusio ervoor om, op basis van de liggingen en de lokale behoeften, een zo breed mogelijk gamma aan woningen aan te bieden, gaande van studio's tot appartementen met 5 kamers en eengezinswoningen. Op die manier wordt tegemoetgekomen aan de uiteenlopende behoeften van de lokale bevolking, ongeacht de leeftijd, gaande van de student die een 'kot' zoekt tegen een schappelijke prijs tot oudere personen die een beroep moeten doen op het OCMW om bij te springen in hun behoeften. Daarom peilt Inclusio, in een eerste fase van het onderzoek van haar investeringsdossiers, bij de lokale operatoren, in het bijzonder de SVK's en de gemeenten, naar de lokale behoeften en naar de behoeften waaraan deze actoren in eerste instantie wensen te voldoen. De wachlijsten voor een SVK-woning verschaffen belangrijke statistische gegevens voor de planning van de projecten.

In het kader van gebouwen die ter beschikking worden gesteld van SVK's, zijn het de SVK's zelf die instaan voor de selectie en het beheer van uiteindelijke bewoners. Bij deze selectie worden specifieke toelatingscriteria gehanteerd die zijn opgenomen in de gewestelijke wetgeving van toepassing op het betrokken SVK en die moeten worden nageleefd. Voor de meeste SVK's moet de kandidaat-huurder voldoen aan dezelfde toelatingsvoorwaarden als deze voor sociale huisvesting (behoudens bijzondere afwijking), dit wil zeggen dat de gezinsinkomsten niet hoger mogen zijn dan de maximale inkomsten om in aanmerking te komen voor sociale huisvesting en dat geen enkel gezinslid eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker mag zijn van een gebouw dat bestemd is als woning of voor professioneel gebruik. Sommige SVK's hanteren strengere (bijvoorbeeld maximuminkomsten niet hoger dan 80% van de maximuminkomsten voor een sociale woning) of minder strenge criteria (bijvoorbeeld, voor een of ander specifiek project richt een Brussels SVK zich tot een bevolking met inkomsten tussen 80% en 130% van de maximuminkomsten voor een sociale woning).

De oplevering in december 2022 van het project Middelweg, bestaande uit een vastgoedcomplex van 123 nieuwe appartementen verdeeld over 3 gebouwen in Haren, is het grootste nieuwe project dat in 2022 ter beschikking werd gesteld van de Sociale Verhuurkantoren.

Dit project valt ook op door het feit dat meer dan een derde van de appartementen minstens drie kamers telt. Dit zorgt voor een grote variatie in het type bewoners van dit complex, van alleenstaanden tot grote gezinnen.

In de sector van de **opvang en huisvesting van mensen met een beperking** werkt Inclusio samen met gespecialiseerde organisaties die hun centra op een kwalitatieve manier beheren. In het boekjaar 2022 werd de portefeuille van Inclusio uitgebreid met een eerste project in Brussel, in samenwerking met de vzw's Bataclan en Les Tof-Services.

Voor een kleiner deel van haar portefeuille is Inclusio ook actief in de **sociale infrastructuur**. Dat kan gaan om bijvoorbeeld, scholen, kinderdagverblijven, opvangcentra (voor asielzoekers, niet-begeleide minderjarige vreemdelingen, daklozen, door de rechter geplaatste kinderen), openbare gebouwen zoals

gemeentelijke bibliotheken of openbare administraties of woonzorgcentra.

Door de verwerving van een opvangcentrum voor asielzoekers in Aywaille en van een huis voor door de rechter geplaatste kinderen in Schaarbeek kon tijdens het laatste boekjaar de opvangcapaciteit van de collectieve opvangstructuren waarvan Inclusio eigenaar is met 70 % worden verhoogd, wat het op 518 opvangplaatsen brengt.

We merken ook op dat met het **sociaal fonds Inclusio**, dat voor dit eerste jaar over een budget van € 50.000 beschikt, diverse initiatieven van onze huurders financieel konden ondersteund worden. Zo benadrukken we onder meer de realisatie van een fresco in de inkomhal van het gebouw Antares (Sint-Lambrechts-Woluwe), de financiering van een takenschool in een lokaal dat gratis ter beschikking wordt gesteld van de SVK's op het Domaine des Etangs (Anderlecht) of de aankoop van nieuw meubilair voor het speelplein in de tuin van het opvangcentrum voor asielaanvragers dat beheerd wordt door het Rode Kruis in Jette.

#### b) Milieu-impact

Voor nieuwe gebouwen die Inclusio zelf aankoopt of ontwikkelt, leeft de vennootschap nauwgezet de wettelijke

criteria na inzake energieprestatie. Deze staan garant voor een uitstekend energieprestatieniveau.

Bij de aankoop van bestaande gebouwen, kiest Inclusio systematisch voor gebouwen met een goede energieprestatie, hetzij een verbruik van minder dan 250 kWhPE/m<sup>2</sup>/jaar. Uitzonderingen kunnen aanvaard worden op basis van de specifieke kenmerken van het betrokken dossier en de mogelijkheden op verbetering van de energieprestatie. Bovendien bedraagt het gemiddelde verbruik (op basis van de energieprestatiecertificaten afgeleverd door erkende certificeerders) van de woningen van de portefeuille in uitbating op 31/12/2022 **131 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/jaar in Brussel** (wat overeenstemt met een score C in Brussel), **136 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/jaar in Vlaanderen** (wat overeenstemt met een score B in Vlaanderen) en **214 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/jaar in Wallonië** (wat overeenstemt met een score C in Wallonië). De gemiddelde energieprestatie van de vastgoedportefeuille van Inclusio is aanzienlijk beter dan de gemiddelde energieprestatie van de woningen in België.

De nieuwe gebouwen die in 2022 opgeleverd worden, bereiken opmerkelijke energieprestaties (bijvoorbeeld 54 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/jaar voor het project Borgerstein in Sint-Katelijne-Waver en 58 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/jaar voor het project Nationale in Stekene).

Inclusio zet zich ook in om de energieprestaties van haar gebouwen in exploitatie te verbeteren. Zo werden in 2022 de volgende werken uitgevoerd: vervanging van de elektrische radiatoren door een centrale verwarming op gas in het gebouw Anderlechtstraat 168-174 (Brussel), vervanging van de laatste stookolieketel van de portefeuille door een gasketel (Paviljoenstraat 1-3 in Schaarbeek), vervanging van verwarmingsketels en buitenschrijnwerk in tal van gebouwen, volledige renovatie van 3 huizen van de dochtervennootschap Société d'Habitation de Tournai.

#### c) B Corp certificering

Inclusio heeft sinds 2015 het label 'B Corp'. Dit label is een mooie internationale erkenning van het positief maatschappelijk aspect van Inclusio. Een eerste hernieuwing van de certificering werd verkregen in 2017. De laatste hercertificering werd verkregen in december 2020 en is geldig tot 2023.



De gegevens over de certificering van Inclusio zijn openbaar en kunnen geraadpleegd worden op de website van B Corp: <https://www.bcorporation.net/en-us/find-a-b-corp/company/inclusio>


Het zogenaamde B Corp-certificaat (ook gekend als het certificaat 'B Corporation' of label 'B Lab') is een certificaat dat wordt toegekend aan commerciële ondernemingen (met winstgevend oogmerk) die voldoen aan maatschappelijke, milieu- en governancevereisten, alsook vereisten inzake transparantie naar het publiek. De naam is een afkorting van 'Benefit Corporation' en staat voor een onderneming die erkend wordt om haar gunstige effecten op de wereld en toch rendabel is. Dit certificaat wordt uitgereikt door B Lab, een organisatie zonder winstoogmerk gevestigd in de Verenigde Staten, Europa, Zuid-Amerika, Canada, Australië en Nieuw-Zeeland.

De statuten van Inclusio, zoals goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van 29/10/2020, bevatten de nodige bepalingen voor het behoud van het B Corp-label.

#### Human resources

Op de afsluitingsdatum 31/12/2022 had Inclusio een team van 15 werknemers.

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



De gemiddelde energieprestatie van de vastgoedportefeuille van Inclusio is aanzienlijk beter dan de gemiddelde energieprestatie van de woningen in België.

# MAATSCHAPPELIJKE IMPACT

Alle vastgoedprojecten die Inclusio wil verwerft, in alle regio's samen, hebben een sterk sociaal karakter.



DE MISSIE VAN INCLUSIO IS EEN  
UITBREIDING VAN HET AANBOD

## van sociaal vastgoed in België

Een van de belangrijkste doelstellingen van Inclusio is bijdragen aan de opbouw van een betere wereld door kwaliteitsvolle en betaalbare woningen ter beschikking te stellen van een kwetsbaar publiek, maar ook door te investeren in gebouwen voor de opvang van kleine groepen personen met een beperking, alsook in sociale infrastructuur zoals opvangcentra (voor asielzoekers, daklozen, door de rechter geplaatste kinderen), kinderdagverblijven, scholen of kantoren die verhuurd worden aan vzw's.



*Het aantal  
betaalbare woningen  
bedraagt 1.226  
eind 2022.*



## 1. Duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties






Om zijn MVO-strategie (Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen) uit te werken, boog Inclusio zich over de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties om te komen tot een betere en duurzamere toekomst voor iedereen.

Onderstaande tabel geeft de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen weer waarop Inclusio zich met voorrang wil concentreren:

	<b>Goede gezondheid en welzijn</b>	Het aanbod van kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen uitbreiden en infrastructuren ter beschikking stellen van asielzoekers, daklozen of personen met een handicap met de bedoeling hun levenscomfort te verbeteren
	<b>Gendergelijkheid</b>	Ervoor zorgen dat zowel de werknemers als de bestuurders gelijke carrièremogelijkheden en beloningsvoorwaarden krijgen, ongeacht het geslacht van de persoon
	<b>Duurzame steden en gemeenschappen</b>	Het segment betaalbare huurwoningen vertegenwoordigt 80% van de vastgoedportefeuille van Inclusio. De nadruk ligt ook op de bereikbaarheid van woningen met andere vervoersmiddelen dan de auto.
	<b>Verantwoorde consumptie en productie</b>	Inclusio zet voor zijn renovatieprojecten maximaal in op het hergebruik en de recyclage van materialen. Twee projecten werden trouwens onderscheiden met een BE CIRCULAR-prijs, die door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt uitgereikt aan exemplarische projecten.
	<b>Maatregelen ter bestrijding van klimaatverandering</b>	Inclusio besteedt bijzondere aandacht aan de energieprestaties van haar gebouwen. Het doel is om de CO2-uitstoot te verminderen en de energiefacturen voor de huurders te verlagen.
	<b>Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten</b>	In zijn Governance Charter legt Inclusio de nadruk op de integriteit van zijn teams en zorgt het voor transparantie van niet-financiële informatie.

Dit hoofdstuk bevat een aantal sleutelindicatoren die worden aanbevolen door de EPRA (European Public Real Estate Association), op basis van de GRI-standaarden (Global Reporting Initiative).

Onderstaande tabel legt het verband tussen de EPRA sBPR-indicatoren en de meest relevante Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) op basis van de missie van Inclusio:

	EPRA sBPR	Indicator	Verband met de GRI-standaarden	Verband met de SDG's van de Verenigde Naties
E	Cert-Tot	Type en aantal gecertificeerde activa	CRE8	
	Comty-Eng	Engagement binnen lokale gemeenschappen, effectenmeting en ontwikkeling van programma's	413-1	
G	Gov-Board	Samenstelling van de raad van bestuur	102-22	
	Gov-Selec	Procedure voor de benoeming en selectie van de bestuurders	102-24	
	Gov-Col	Proces voor het beheer van belangenconflicten	102-25	

## 2. B Corp

Inclusio heeft sinds 2015 het label 'B Corp'. Dit label is een mooie internationale erkenning van het positief maatschappelijk aspect van Inclusio. Een eerste hernieuwing van de certificering werd verkregen in 2017. De laatste hercertificering werd verkregen in december 2020 en is geldig tot 2023.

De gegevens over de certificering van Inclusio zijn openbaar en kunnen geraadpleegd worden op de website van B Corp: <https://www.bcorporation.net/en-us/find-a-b-corp/company/inclusio/>

Het zogenaamde 'B Corp'-certificaat (ook gekend als het certificaat 'B Corporation' of label 'B Lab') is een certificaat dat wordt toegekend aan commerciële

ondernemingen (met winstgevend oogmerk) die voldoen aan maatschappelijke, milieu- en governancevereisten, alsook vereisten inzake transparantie naar het publiek. De naam is een afkorting van 'Benefit Corporation' en staat voor een onderneming (of vereniging) die erkend wordt om haar gunstige effecten op de maatschappij en die toch rendabel is. Dit certificaat wordt uitgereikt door B Lab, een organisatie zonder winstoogmerk gevestigd in de Verenigde Staten, Europa, Zuid-Amerika, Canada, Australië en Nieuw-Zeeland.

De statuten van Inclusio, zoals goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van 29/10/2020, bevatten de nodige bepalingen voor het behoud van het B Corp-label.

## 3. ESG-beleid

In de terminologie van ESG (Environment, Social en Governance) richt Inclusio zijn aandacht vooral op de

maatschappelijke effecten. We behandelen echter ook de twee andere luiken in dit hoofdstuk.

### 3.1. Maatschappelijke impact

Inclusio is de eerste OGVV die hoofdzakelijk actief is in sociaal vastgoed in de drie gewesten van België.

Het maatschappelijk doel van Inclusio, beschreven in artikel 3.1 van haar statuten, luidt als volgt:

*“In het kader van de verwezenlijking van haar doel, zoals hieronder beschreven, streeft de Groep een maatschappelijk doel na. De belangrijkste opdracht van de onderneming is om op lange termijn kwaliteitswoningen aan kwetsbare bevolkingsgroepen aan te bieden tegen een huurprijs die aanzienlijk lager ligt dan de normale marktvoorwaarden. 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 aanvullende opdracht kan de Groep investeren in vastgoedprojecten, zelfs buiten de huisvestingssector (niet-limitatieve voorbeelden: kinderdagverblijven, scholen, dagcentra voor personen met een beperking, jeugdhuizen enz.). De vennootschap selecteert haar projecten op basis van hun positieve maatschappelijke effecten.”*

Sociale impact is alomtegenwoordig in de projecten van Inclusio. Het betreft verschillende soorten kwetsbare bevolkingsgroepen: personen met beperkte financiële inkomsten (alleenstaanden, eenoudergezinnen, studenten), personen met een beperking, asielzoekers, daklozen, kinderen die nood hebben aan gespecialiseerde hulp buiten hun gezinssituatie enz.

Inzake “Best Practice” definieert de EPRA het criterium “Community Engagement” (Comty-Eng) als volgt: “Bedrijven moeten rapporteren over het percentage van hun activa waarmee een engagement werd aangegaan binnen de lokale gemeenschap of waarvoor effectenanalyses of ontwikkelingsprogramma’s werden uitgevoerd.” We kunnen er dan ook van uitgaan dat alle activa van Inclusio aan deze voorwaarde voldoen.



### EPRA sBPR – Sociale tabel

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2022
Comty-Eng Engagement binnen de lokale gemeenschap, effectenbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma’s		
<b>TOTAAL Inclusio</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Categorie Betaalbare huurwoningen

In de sector van de betaalbare huurwoningen zorgt Inclusio ervoor om, op basis van de liggingen en de lokale behoeften, een zo breed mogelijk gamma aan woningen aan te bieden, gaande van studio’s tot appartementen met 5 slaapkamers en eengezinswoningen. Op die manier wordt tegemoetgekomen aan de uiteenlopende behoeften van de lokale bevolking, ongeacht de leeftijd, gaande van de student die een ‘kot’ zoekt tegen een schappelijke prijs tot oudere personen die een beroep moeten doen op het OCMW om bij te springen in hun behoeften. In een eerste fase van het onderzoek van haar investeringsdossiers peilt Inclusio daarom bij de lokale operatoren, in het bijzonder de SVK’s (Sociale Verhuurkantoren) en de gemeenten, naar de lokale noden waaraan deze actoren in eerste instantie wensen te voldoen. De wachtlijsten voor een SVK-woning verschaffen belangrijke statistische gegevens voor de planning van de projecten.

In het kader van gebouwen die ter beschikking worden gesteld van SVK’s, zijn het de SVK’s zelf die instaan voor de selectie en het beheer van uiteindelijke bewoners. Bij deze selectie worden specifieke toelatingscriteria gehanteerd die zijn opgenomen in de gewestelijke wetgeving van toepassing op het betrokken SVK en die moeten worden nageleefd. Voor de meeste SVK’s moet de kandidaat-huurder voldoen aan dezelfde toelatingsvoorwaarden als deze voor sociale huisvesting (behoudens bijzondere afwijking), dit wil zeggen dat de gezinsinkomsten niet hoger mogen zijn dan de maximale inkomsten om in aanmerking te komen voor sociale huisvesting en dat geen enkel gezinslid eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker mag zijn van een gebouw dat bestemd is als woning of voor professioneel gebruik. Sommige SVK’s hanteren strengere (bijvoorbeeld maximuminkomsten niet hoger dan 80% van de maximuminkomsten voor een sociale woning) of minder strenge criteria (bijvoorbeeld, voor een of ander specifiek project richt een Brussels SVK zich tot een bevolking met inkomsten tussen 80% en 130% van de maximuminkomsten voor een sociale woning).

Het niveau van de huurprijzen die de SVK’s willen aanbieden, ligt veel lager dan de markthuurtarieven (we stellen vaak een verschil vast van 25% tot 30% met de markthuurtarieven). De SVK’s genieten gewestelijke subsidies die een deel van hun algemene kosten dekken en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het verschil in huur tussen het bedrag dat het SVK aan de eigenaar betaalt en het bedrag van de huur die het ontvangt van de eindgebruiker.

Op basis van onderstaande tabel kunnen we op 31 december 2022 de volgende raming maken van het aantal personen dat gehuisvest is in betaalbare huurwoningen van Inclusio:

Type woning	Aantal woningen	Aantal personen
Eengezinswoningen	121	484
Studentenkamers	18	18
Studio’s	240	240
Eenkamerappartementen	269	538
Tweekamerappartementen	406	1218
Driekamerappartementen	139	556
Vierkamerappartementen	25	150
Vijfkamerappartementen	8	64
<b>TOTAAL</b>	<b>1.226</b>	<b>3.268</b>

### Categorie opvang en huisvesting van personen met een beperking

In de sector van de opvang en huisvesting van mensen met een beperking is Inclusio eigenaar van 10 gebouwen en werkt het samen met gespecialiseerde organisaties die de centra op een kwalitatieve manier beheren.

Naast een centrum met een opvangcapaciteit van 40 patiënten in Trooz (provincie Luik) bezit Inclusio 5 ‘Villa Vip’-huizen (Bredene, Brugge, Herzele, Wevelgem,

Wondelgem) en een eerste 'Thomashuis' in Meldert. Deze gebouwen bieden plaats aan 10 personen met een beperking die leven onder toezicht van een zorgkoppel, dat een rol speelt als gastgezin, instaat voor toezicht op de bewoners en bijstand verleent voor bepaalde taken waarvoor zij onvoldoende autonoom zijn. Nog twee andere Thomashuizen (in Keerbergen en Westmalle) zijn in aanbouw en zullen voor eind 2023 operationeel zijn.

Op basis van onderstaande tabel kunnen we op 31 december 2022 het aantal personen ramen dat gehuisvest is in woningen van Inclusio bestemd voor personen met een beperking:

Type woning	Aantal woningen	Aantal personen
Kamers	100	100
Studio's en appartementen	38	50
Huizen voor zorgkoppels	6	24
<b>TOTAAL</b>	<b>144</b>	<b>174</b>

### Categorie Sociale infrastructuur

Deze laatste categorie van activa omvat onder meer drie opvangcentra voor asielzoekers (verhuurd aan het Rode Kruis), een gebouw voor daklozen (verhuurd aan Samusocial), een middelbare school, een kinderdagverblijf en twee kantoorgebouwen (het eerste verhuurd aan een SVK, het tweede aan verschillende vzw's die actief zijn in het onderwijs, de zorg voor en de hulp aan personen met een beperking).

Wat huisvesting betreft, bieden enkel de centra voor asielzoekers en de centra voor daklozen een overnachtingscapaciteit, de andere gebouwen huisvesten dagactiviteiten en zijn niet opgenomen in de onderstaande tabel.

Op basis van onderstaande tabel kunnen we op 31 december 2022 een raming maken van het aantal personen dat gehuisvest is in sociale infrastructuur van Inclusio (collectieve woningen):

Type woning	Aantal gebouwen	Aantal personen
Centra voor asielzoekers	3	348
Centrum voor daklozen	1	170
<b>TOTAAL</b>	<b>4</b>	<b>518</b>

Voor de volledige vastgoedportefeuille kan op 31 december 2022 het aantal bewoners van woningen van Inclusio op bijna 4.000 personen worden geschat.

### 3.2. Milieu-effecten

Voor nieuwe gebouwen die Inclusio zelf aankoopt of ontwikkelt, leeft de Groep nauwgezet de wettelijke criteria na inzake energieprestatie. Deze staan garant voor een uitstekend energieprestatieniveau.

Bij de aankoop van bestaande gebouwen, kiest Inclusio systematisch voor gebouwen met een goede energieprestatie, hetzij een verbruik van minder dan 250 kWhPE/m<sup>2</sup>/jaar. Uitzonderingen kunnen aanvaard worden op basis van de specifieke kenmerken van het betrokken dossier en de mogelijkheden op verbetering van de energieprestatie.

Onderstaande tabel geeft het aantal vastgoedactiva weer in de portefeuille waarvoor Inclusio over een energieprestatiecertificaat beschikt (EPRA Indicator: Cert – Tot) op het einde van het boekjaar in elk van de gewesten van het land:

Indicator	Definitie	Op 31 december 2021	Op 31 december 2022
Cert-Tot Brussel	Aantal gecertificeerde activa	480/521	480/644
Cert-Tot Vlaanderen	Aantal gecertificeerde activa	226/253	287/296
Cert – Tot Wallonië	Aantal gecertificeerde activa	139/254	280/286
Cert-Tot België	Aantal gecertificeerde activa	845/1.028	1.047/1.226

De op 31 december 2022 ontbrekende certificaten zullen worden afgeleverd in de loop van 2023 (het betreft voornamelijk de certificaten van de in 2021 en 2022 opgeleverde projecten of gebouwen in renovatie). Aangezien de portefeuille hoofdzakelijk bestaat uit wooneenheden, is het certificaat waarnaar Inclusio verwijst het Energieprestatiecertificaat uitgereikt door een keuringsbedrijf dat officieel erkend is door het Gewest waar de gebouwen gelegen zijn. De panden van Inclusio zijn voor het merendeel vrij recent. Dit vertaalt zich in uitstekende EPB-scores. Het

gemiddelde jaarlijkse primaire energieverbruik (op basis van de energieprestatiecertificaten die werden afgeleverd door de erkende keuringsbedrijven) van de woningen in de portefeuille in exploitatie op 31/12/2022 bedraagt:

Gewest	Verbruik [kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> /an]
Brussel	131
Vlaanderen	136
Wallonië	214
Gewogen gemiddelde	158

Zodra de laatste certificaten voor de in 2021 en 2022 opgeleverde projecten toegekend zijn, zullen deze gemiddelden dalen.

Inclusio zet zich ook in om de energieprestaties van haar gebouwen in exploitatie te verbeteren. We verwijzen hier naar het hoofdstuk vastgoed van dit jaarverslag waarin de werken voor de verbetering van de energieprestatie in 2022 worden beschreven.

### 3.3. Governance

Als beursgenoteerde vennootschap streeft Inclusio ernaar om haar aandeelhouders maximale transparantie te bieden over de manier waarop de Groep wordt beheerd en legt de nadruk op het naleven van ethische principes ten aanzien van de stakeholders met wie het in het kader van haar activiteiten in contact komt (huurders, leveranciers, werknemers enz.).

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 (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) telt de Raad van Bestuur minstens 3 onafhankelijke bestuurders volgens de definitie van artikel 7:87 van het WVV (Belgisch Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen).
- 3) De meerderheid van de bestuurders bestaat niet uit vertegenwoordigers van de voornaamste aandeelhouders.

Op 31 december 2022 bestond de Raad van Bestuur uit 8 leden met uiteenlopende professionele ervaringen en expertises waardoor de zekerheid kan geboden worden dat de Raad van Bestuur er collectief op toeziet dat Inclusio de maatschappelijke effecten en de financiële resultaten realiseert die werden geformuleerd bij de oprichting en vervolgens bij de beursgang in december 2020.

Inclusio respecteert ook het criterium **Genderdiversiteit** aangezien de Raad van Bestuur op 31/12/2022 was samengesteld uit 3 vrouwen en 5 mannen.

De indicator **EPRA Gov-Board** verwijst naar de samenstelling van de Raad van Bestuur.

Aantal uitvoerende bestuurders	0
Aantal niet-uitvoerende bestuurders	8
Aantal onafhankelijke bestuurders	3

De gemiddelde duur van het mandaat van de huidige bestuurders bedraagt 48 maanden. De heer Christophe Demain, vertegenwoordiger van Belfius Insurance, zetelt al 90 maanden in de Raad van Bestuur en is de bestuurder met de langste anciënniteit. Op de algemene vergadering van mei 2022 werd hij herkozen voor een nieuw mandaat van 4 jaar. De heer Koen Depaemelaere, vertegenwoordiger van Monument Insurance, is van zijn kant de meest recent aangetreden bestuurder aangezien zijn mandaat aanving in mei 2022.

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 oprichters van Inclusio (Bank Degroof 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 Benoemings- en Remuneratiecomité (BRC) opgericht. Dit comité bestaat uit 4 leden met een meerderheid van onafhankelijke bestuurders en wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur.

Het BRC 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 de Groep 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 de Groep te ontwikkelen en/of uit te dagen,
- 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 Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV'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.

### Zoeken naar kandidaat-bestuurders met het juiste profiel

Op basis van de expertises waarin de Groep zich wil versterken, identificeert het BRC kandidaten die over de vereiste competenties zouden beschikken. Ze worden dan benaderd en de voorzitter van de Raad van Bestuur ontmoet hen om na te gaan of ze gemotiveerd zijn. Het BRC selecteert vervolgens de meest geschikte kandidaten en hun cv wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur, die dan de lijst vaststelt van de kandidaten waarvan de benoeming zal worden voorgesteld 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.

De Groep overweegt om haar Raad van Bestuur op termijn ook te laten evalueren door een externe consultant die gespecialiseerd is in deze materie.

### Beheer van belangenconflicten

De derde indicator van de EPRA inzake deugdelijk bestuur is de **GOV-Col** en verwijst naar het proces dat door de Raad van Bestuur wordt ingevoerd om ervoor te zorgen dat belangenconflicten kunnen worden vermeden en op zijn minst beheerd op een manier die garandeert dat rekening wordt gehouden met de belangen van alle aandeelhouders.

Elke situatie van interferentie tussen een openbaar belang en publieke of private belangen in hoofde van een bestuurder, een lid van de effectieve leiding of een ander personeelslid, die van aard is de onafhankelijke, onpartijdige en objectieve uitoefening van een functie te beïnvloeden of te lijken te beïnvloeden, vormt een belangenconflict.

Het Governance Charter van Inclusio beschrijft hoe de Groep belangenconflicten behandelt. Ze bepaalt onder meer dat elk mogelijk belangenconflict specifiek wordt opgenomen in het jaarverslag van Inclusio.

In het boekjaar 2022 werd geen enkel belangenconflict gerapporteerd. In 2022 werd de procedure voor het beheer van belangenconflicten tweemaal geactiveerd toen de vennootschap Re-Vive, een van de oprichters van Inclusio, de vervroegde vrijgave wenste van een bedrag dat bij een notaris geblokkeerd was als waarborg voor Inclusio in het kader van een geschil over de bouw van een van haar gebouwen en ook tijdens de nazicht van een investering dossier.

De Raad van Bestuur heeft in maart 2022 ook zijn **"Dealing Code"** goedgekeurd, die de basisregels vastlegt om eventueel marktmisbruik bij beurstacties (aan- of verkoop van aandelen) door bestuurders of personeelsleden te voorkomen. Elke transactie van deze aard moet worden gemeld aan de Compliance Officer die de voorgestelde transactie moet goedkeuren alvorens ze kan worden uitgevoerd.

De tekst van het Governance Charter en de Dealing Code zijn terug te vinden op de website van het bedrijf.



# 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 31/12/2022 heeft Inclusio een beurskapitalisatie van € 102.139.771 (€ 13,75 per aandeel \* 7.428.347 aandelen).

In de loop van 2022 werd het aandeel verhandeld tegen minimaal € 13,65 (op 14/07/2022) en maximaal € 18,96 (op 05/01/2022). Het volume aandelen verhandeld over de twaalf maanden van 2022 bedroeg 454.316 aandelen.

	2022	2021
<b>Beurskoers (in €)</b>		
Hoogste	€ 18,96	€ 22,50
Laagste	€ 13,65	€ 18,04
Op de laatste dag van het boekjaar	€ 13,75	€ 18,50
Gemiddelde slotkoers	€ 16,06	€ 20,79
<b>Dividend (in €)</b>		
Bruto	€ 0,70	€ 0,50
Netto <sup>1</sup>	€ 0,49	€ 0,35
Brutodividendrendement <sup>2</sup>	5,09%	2,70%
<b>Volume (in aantal aandelen)</b>		
Gemiddeld dagvolume	1.817	2.408
Jaarvolume	454.316	577.839
Aantal aandelen op 31 december	7.428.347	7.428.347
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 102,1 miljoen	€ 137,4 miljoen
Free float <sup>3</sup>	66,76%	66,97%
Omloopsnelheid <sup>4</sup>	9,16%	11,62%
Pay out ratio <sup>5</sup>	81,32%	91,19%

<sup>1</sup> Rekening houdend met een roerende voorheffing van 30% van toepassing sinds 1 januari 2017.

<sup>2</sup> Brutodividendrendement = Brutodividend van het boekjaar / Beurskoers op de laatste noteringsdag van het boekjaar.

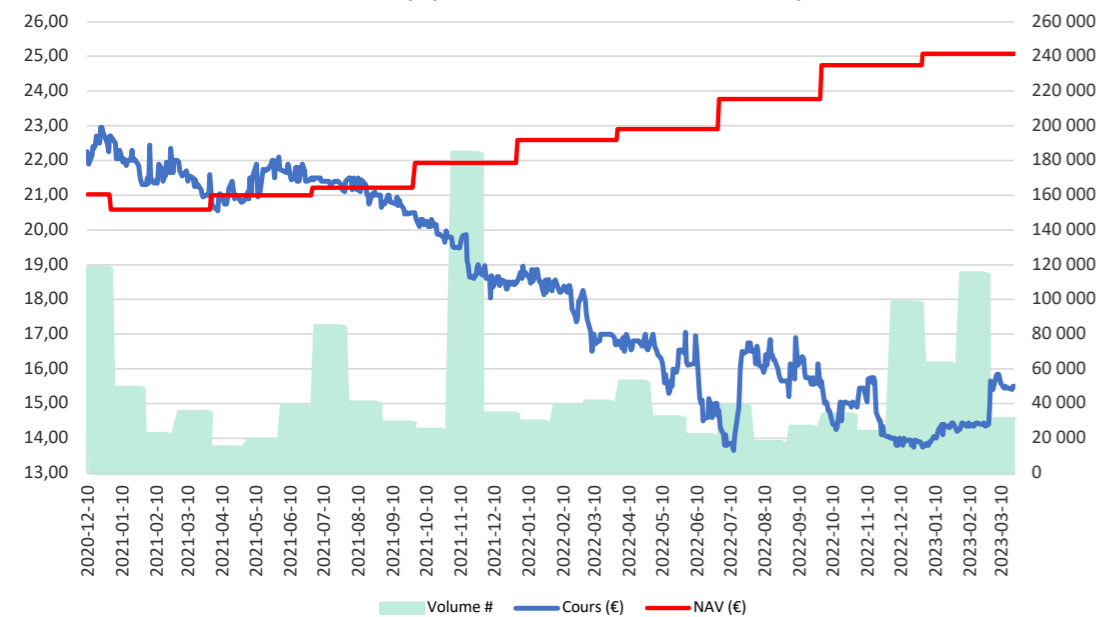
<sup>3</sup> Free float = [(Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door de partijen die hun deelneming hebben aangegeven door middel van een transparantiekennisgeving)] / [Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar].

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

<sup>5</sup> Op geconsolideerd niveau.

## Evolutie van de beurskoers sinds de beursgang

Evolutie van de beurskoers, de volumes en de inventariswaarde



### Aanvang Liquidity Provider contract

Inclusio sloot met Kepler Cheuvreux een liquidity provider contract af dat van start ging op 1 december 2022. De bedoeling is om een stijging van de volumes van de op de beurs verhandelde aandelen te verzekeren, vooral voor particuliere beleggers die soms geconfronteerd worden met grote verschillen tussen de 'Verkoper'- en 'Koper'-prijzen voor Inclusio-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 Inclusio voor te stellen.

### Dividend en rendement

#### Dividend

Inclusio is, gezien haar wettelijk statuut als Gereguleerde Vastgoedvennootschap, verplicht om minstens 80 % uit te keren van het gecorrigeerde resultaatbedrag en de nettomeerwaarden op de verkoop van de vastgoedportefeuille die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering.

De raad van bestuur zal tijdens de gewone algemene vergadering van aandeelhouders, die plaatsvindt op

woensdag 17 mei 2023 en die de jaarrekening van het boekjaar 2022 moet goedkeuren, een dividenduitkering voorstellen van € 0,70 bruto per aandeel, wat overeenstemt met een brutorendement van 5,09 % op basis van de slotkoers op 31 december 2022.

Dit dividend is betaalbaar vanaf 26 mei 2023 tegen afgifte van coupon 2. Na aftrek van 30 % roerende voorheffing zal het nettodividend € 0,49 bedragen.

#### Rendement

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, kende een latente minderwaarde van 35,8 % aangezien de slotkoers op 31 december 2022 € 13,75 bedroeg.

De intrinsieke waarde per aandeel daarentegen is gestegen van € 22,59 op 31 december 2021 tot € 25,04 op 31 december 2022.

In €	Nettowaarde per aandeel	Beurskoers	Premie/disagio
31/12/2022	25,04	13,75	-45,09 %
31/12/2021	22,59	18,50	-18,11 %
31/12/2020	20,59	22,70	10,25 %
IPO 2020	21,4		

In €	Brutodividend van het boekjaar	Netto-inventariswaarde exclusief dividend	Totaal rendement van het aandeel in € <sup>1</sup>	Totaal rendement van het aandeel in % <sup>2</sup>
2022	0,70	24,34	2,45	10,85 %
2021	0,50	22,09	1,19	5,56 %

<sup>1</sup> Totaal rendement van het aandeel in € = brutodividend van het boekjaar + stijging van de waarde per aandeel gecorrigeerd met het dividend.

<sup>2</sup> 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.

## Aandeelhouderschap

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar 2022 was het aandeelhouderschap als volgt:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	Aangehouden percentage
<b>SFPI *</b>	<b>1.111.034</b>	<b>14,96 %</b>
Belfius Insurance NV	399.261	5,37 %
Capline NV	93.458	1,26 %
FIF-SFI NV	618.315	8,32 %
<b>Monument Assurance Belgium NV *</b>	<b>1.065.160</b>	<b>14,34 %</b>
<b>FMR LLC *</b>	<b>277.700</b>	<b>3,74 %</b>
Fidelity Management & Research Company LLC	62.300	0,84 %
FMR Investment Management (UK) Limited	215.100	2,90 %
FIAM LLC	300	0,00 %
<b>Andere aandelen op naam</b>	<b>941.308</b>	<b>12,67 %</b>
<b>Andere gedematerialiseerde aandelen</b>	<b>4.017.984</b>	<b>54,09 %</b>
<b>Totaal aantal aandelen in omloop</b>	<b>7.428.347</b>	<b>100,00 %</b>

\* op basis van de ontvangen transparantiekennisgevingen

## Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Publicatie van het jaarlijks financieel verslag 2022	17/04/2023
Publicatie van de resultaten per 31/03/2023	16/05/2023
Algemene vergadering	17/05/2023
Betalbaarstelling coupon nr. 2	26/05/2023
Publicatie van de resultaten per 30/06/2023	30/08/2023
Publicatie van de resultaten per 30/09/2023	30/11/2023
Publicatie van de jaarresultaten 2023	22/02/2024

# VASTGOED- VERSLAG

Inclusio is aanwezig in heel België	p.46
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	p.50
Vlaams Gewest	p.52
Waals Gewest	p.54
Projectontwikkelingen	p.58
Detail van de gebouwen in de portefeuille	p.60
Verslag van dedeskundigen	p.74



EEN GEBOUW VAN INCLUSIO HUREN, DAT IS

## LEVEN IN HET HEDEN EN BOUWEN AAN DE TOEKOMST

Een kwalitatieve vastgoedportefeuille in exploitatie in de 3 gewesten van België die stabiele huurinkomsten op lange termijn genereert.

Talrijke projecten in ontwikkeling die een bestendige groei van de portefeuille verzekeren met nieuwe gebouwen die beantwoorden aan de strengste energieprestatiecriteria.

### Portefeuille van de vennootschap

#### Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Deze categorie omvat alle gebouwen in exploitatie, zowel via Inclusio als via haar dochtervennootschappen (Middelweg Albert NV, Société d'Habitations de Tournai NV, Financière de Roosevelt NV, Trifax BV).

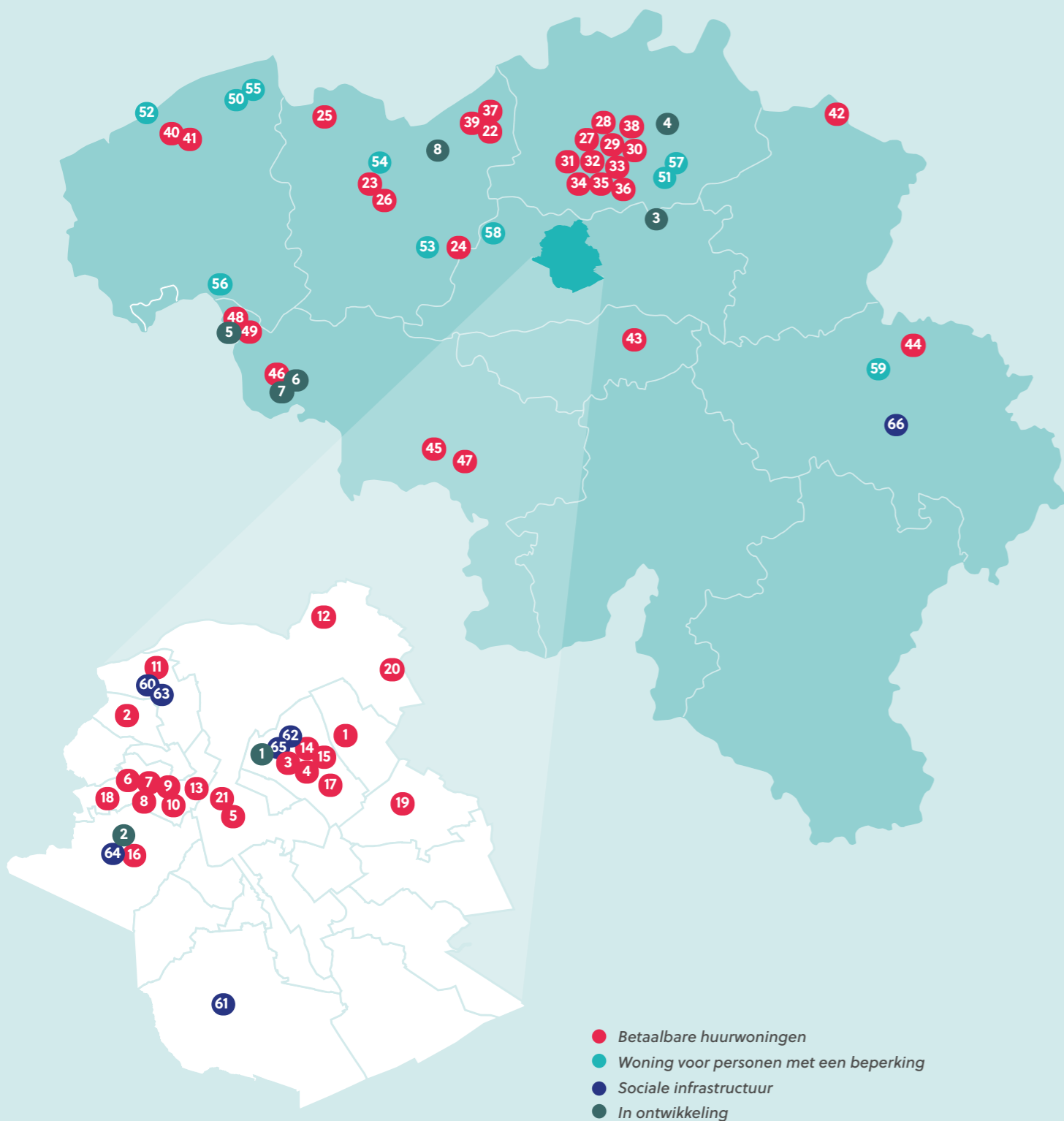
Zij bestaat uit 208 gebouwen, verdeeld over 66 sites, met een totale oppervlakte van 120.709 m<sup>2</sup>, 1.226 betaalbare wooneenheden, 144 woningen voor personen met een beperking, 11 gebouwen met een sociale infrastructuur, 16 bijkomende handelseenheden.

Op 31 december 2022 hebben de gebouwen van deze categorie een reële waarde van € 256 miljoen en genereren ze brutohuurinkomsten van € 11,8 miljoen/jaar.

Geen enkel project en geen enkele huurder vertegenwoordigt meer dan 10 % van de gebouwen in uitbating (zowel qua huurprijzen als qua reële waarde).

# INCLUSIO IS AANWEZIG in heel België

Inclusio is de eerste Belgische OGVV die actief is op het gebied van sociaal vastgoed. Zij is actief in Brussel, Vlaanderen en Wallonië.



## Betaalbare huurwoningen

1	Bon Pasteur-Norga	1140	Evere
2	Sermon	1083	Ganshoren
3	Paleizen 195-197	1030	Schaarbeek
4	Verboekhoven 8	1030	Schaarbeek
5	Harmonie 20	1000	Brussel
6	Waterpas 24-26 (samen = dit verschuift de volgende nummers van de RA21)	1080	Sint-Jans-Molenbeek
7	Parel 10	1080	Sint-Jans-Molenbeek
8	Gent 4	1080	Sint-Jans-Molenbeek
9	Kolom 7-9	1080	Sint-Jans-Molenbeek
10	Gabrielle Petit 26-28-30	1080	Sint-Jans-Molenbeek
11	Carton de Wiart 95	1090	Jette
12	Vekemans - Peter Benoît	1120	Neder-over-Heembeek
13	Brigade Piron 131	1080	Sint-Jans-Molenbeek
14	Paviljoen 7-9	1030	Schaarbeek
15	Beughem	1030	Schaarbeek
16	Domaine des Etangs	1070	Anderlecht
17	Paleizen 64	1030	Schaarbeek
18	Ekla	1080	Sint-Jans-Molenbeek
19	Antares	1200	Sint-Lambrechts-Woluwe
20	Middelweg (nieuw)	1130	Haren
21	Anderlecht 168-174	1000	Brussel
22	Vijfstraten	9100	Sint-Niklaas
23	Tolhuis	9000	Gent
24	Linde Herzele	9550	Herzele
25	Broedershof	9900	Eeklo
26	Rute	9050	Gentbrugge
27	Delling	2800	Mechelen
28	Augustijnen	2800	Mechelen
29	Oude Brusselsestraat	2800	Mechelen
30	Mechelsveld	2800	Mechelen
31	Europalaan	2800	Mechelen
32	Geerdegem-Schonenberg	2800	Mechelen
33	Brusselsesteenweg 546-550	2800	Mechelen
34	Zwartklooster	2800	Mechelen
35	Brusselsesteenweg 428-430	2800	Mechelen
36	Linde Mechelen	2800	Mechelen
37	Dendermondsesteenweg	9100	Sint-Niklaas
38	Borgerstein	2860	Sint-Katelijne-Waver
39	Nationale	9190	Stekene

40	Ettelgem	8460	Oudenburg
41	Dorpsstraat	8460	Oudenburg
42	Brouwers	3930	Hamont-Achel
43	Monument	1340	Ottignies
44	Stembert	4800	Verviers
45	Auflette	7033	Cuesmes
46	Soc. Habitations de Tournai	7500	Doornik
47	Péronnes	7134	Binche
48	Sainte-Thérèse	7700	Moeskroen
49	Sapin Vert	7700	Moeskroen

## Woning voor personen met een beperking

50	Den Indruk	8000	Brugge
51	Corstienslei	2530	Boechout
52	Villa Vip Bredene	8450	Bredene
53	Villa Vip Herzele	9550	Herzele
54	Villa Vip Wondelgem	9032	Wondelgem
55	Villa Vip Brugge	8000	Brugge
56	Villa Vip Wevelgem	8560	Wevelgem
57	Schoolstraat	2110	Wijnegem
58	Thomashuis Meldert	9310	Meldert
59	Fraipont	4970	Fraipont (Trooz)

## Sociale infrastructuur

60	Volral	1090	Jette
61	Ecole Active	1180	Ukkel
62	Paviljoen 1-3	1030	Schaarbeek
63	Dielegem	1090	Jette
64	Prins van Luik	1070	Anderlecht
65	Lambermont 382	1030	Schaarbeek
66	Nonceveux	4920	Aywaille

## Portefeuille in ontwikkeling

1	Lambermont 322	1030	Schaarbeek
2	Vander Bruggen	1070	Anderlecht
3	Thomashuis Keerbergen	3140	Keerbergen
4	Thomashuis Westmalle	2390	Westmalle
5	Dragon	7700	Moeskroen
6	Marvis	7500	Doornik
7	Bonnemaison 10	7500	Doornik
8	Melkerij	9185	Wachtebeke



Het totaal aantal huureenheden bedraagt 1.397 (daarbij komen nog 894 parkeerplaatsen en garages), en is opgesplitst als volgt:

### Betaalbare huurwoningen : 1.242 eenheden

- 1.226 wooneenheden :

Eengezinswoningen	121
Studentenkamers	18
Studio's	240
eenkamerappartementen	269
tweekamerappartementen	406
driekamerappartementen	139
vierkamerappartementen	25
vijfkamerappartementen	8

- 16 bijkomende eenheden (waarvan 15 handelsruimten en 1 kantoorruimte)

### Opvang en huisvesting van personen met een beperking : 144 eenheden

- 100 kamers
- 38 studio's en appartementen
- 6 huizen voor zorgparenkoppels

### Sociale infrastructuur: 11 eenheden

- 3 opvang- en verblijfscentrum voor asielzoekers
- 1 opvang- en verblijfscentra voor daklozen
- 2 dagverblijfscentrum voor personen met een beperking
- 1 opvang- en verblijfscentrum voor kinderen geplaatst door de jeugdrechter
- 1 school (opgenomen in de financiële activa sinds 31 december 2022)
- 1 kinderdagverblijf
- 2 kantoorgebouwen

### De geografische spreiding van de gebouwen en huureenheden is als volgt:

Gewest	Gebouwen		Eenheden			
	[aantal]	Huisvesting [aantal]	Bijkomend [aantal]	Handicap [aantal]	Sociale infra [aantal]	
Brussel	34	644	15	0	7	
Vlaanderen	43	296	1	104	3	
Wallonië	131	286	0	40	1	
<b>TOTAAL</b>	<b>208</b>	<b>1.226</b>	<b>16</b>	<b>144</b>	<b>11</b>	

### De in 2022 ontvangen huurgelden en de huurgelden op 31 december 2022 per gewest zijn als volgt:

Gewest	Ontvangen huurgelden in 2022 <sup>1</sup>	Contractuele huren op 31 december 2022 <sup>2</sup>
	[miljoen€]	[miljoen€/jaar]
Brussel	5,4	6,2
Vlaanderen	2,7	3,1
Wallonië	2,3	2,5
<b>TOTAAL</b>	<b>10,4</b>	<b>11,8</b>

<sup>1</sup> Deze bedragen houden rekening met de huurkortingen toegekend aan bepaalde huurders in 2022.

<sup>2</sup> Het betreft de huurgelden voor de maand december 2022 vermenigvuldigd met 12.

Op 31 december 2022 bedraagt de huurleegstand op de vastgoedportefeuille in exploitatie 0,83%. Dat komt door 1 commerciële eenheid van het project Domaine des Etangs (Anderlecht), 2 commerciële eenheden van het project Middelweg (Haren) en parkeerplaatsen in verschillende gebouwen.

Op 31 december 2022 bedraagt het bruto huurrendement (huur van de maand december 2022 vermenigvuldigd met 12 en gedeeld door de reële waarde) op de portefeuille in exploitatie:

- 4,62% gemiddeld op de volledige portefeuille;
- 4,65% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 4,09% in het Vlaams Gewest en 5,42% in het Waals Gewest;
- 4,42% voor betaalbare huurwoningen, 4,67% voor infrastructuur voor personen met een beperking en 6,60% voor sociale infrastructuur.

Hieronder worden de vastgoedbeleggingen opgelijst. De projecten 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 de laatste grondige renovatie.
- Eenheden: het aantal huureenheden, zonder parkeerplaatsen en garageboxen.



In 2022 overschrijdt Inclusio 10 miljoen aan huurinkomsten.

## Brussels Hoofdstedelijk Gewest

#	Project referentie	Naam van het vastgoed	Adres		
1	B001	Goede Herder - Norga	Goede Herderstraat 24-28 Gustaaf Norgastraat 29	1140	Evere
2	B002	Sermon	Jacques Sermonlaan 64	1083	Ganshoren
3	B003	Paleizen 195	Paleizenstraat 195-197	1030	Schaarbeek
4	B004	Verboekhoven	Verboekhovenplein 8	1030	Schaarbeek
5	B005	Harmonie 20	Harmoniestraat 20	1000	Brussel
6	B006-7	Waterpas 24-26	Waterpasstraat 24-26	1080	Sint-Jans-Molenbeek
7	B008	Parel 10	Parelstraat 10	1080	Sint-Jans-Molenbeek
8	B009	Gent 4	Gentsesteenweg 4	1080	Sint-Jans-Molenbeek
9	B010	Kolom 7-9	Kolomstraat 7-9	1080	Sint-Jans-Molenbeek
10	B011-12	Gabrielle Petit 26-28-30	Gabrielle Petitstraat 26-28-30	1080	Sint-Jans-Molenbeek
11	B013	Carton de Wiart 95	Carton de Wiartlaan 95	1090	Jette
12	B014	Vekemans	François Vekemansstraat 106	1120	Neder-over-Heembeek
13	B015	Brigade Piron	Brigade Pironlaan 131	1080	Sint-Jans-Molenbeek
14	B016	Paviljoen 7-9	Paviljoenstraat 7-9	1030	Schaarbeek
15	B017	Beughem	De Beughemstraat 25A-27	1030	Schaarbeek
16	B018	Domaine des Etangs	Lenniksebaan 283-309	1070	Anderlecht
17	B019	Paleizen 64	Paleizenstraat 64	1030	Schaarbeek
18	B020	Ekla	Alphonse Vandenpeereboomstraat 162 Ninoofsesteenweg 193-195 Edmond Bonehillstraat 30-32	1080	Sint-Jans-Molenbeek
19	B021	Antares	Plejadenlaan 71	1200	Sint-Lambrechts-Woluwe
20	B022	Middelweg	Middelweg 136-152	1130	Haren
21	B026	Volral	Fernande Volralstraat 37	1090	Jette
22	B028	Paviljoen 1-3	Paviljoenstraat 1-3	1030	Schaarbeek
23	B029	Dieleghem	Dieleghemse Steenweg 95	1090	Jette
24	B030	Anderlecht 168-172	Anderlechtsestraat 168-172	1000	Brussel
25	B031	Prins van Luik	Prins van Luiklaan 38	1070	Anderlecht
26	B032	Lambermont 382	Lambermontlaan 382	1030	Schaarbeek

#	Project referentie	Naam van het vastgoed	Verhuurbare oppervlakte [m <sup>2</sup> ]	Jaar	Hoofdbestemming	Bezettingsgraad [%] <sup>1</sup>	Belangrijkste huurder
1	B001	Goede Herder - Norga	2.476	2013	BH	100	SVK Hector Denis
2	B002	Sermon	458	2015	BH	100	SVK Baita
3	B003	Paleizen 195	738	2002	BH	100	Gemeente Schaarbeek
4	B004	Verboekhoven	809	2002	BH	100	Gemeente Schaarbeek
5	B005	Harmonie 20	160	2000	BH	100	SVK Jette
6	B006-7	Waterpas 24-26	316	2002	BH	100	SVK M.A.I.S
7	B008	Parel 10	210	2002	BH	100	SVK Ieder zijn Woning
8	B009	Gent 4	381	2000	BH	100	SVK M.A.I.S
9	B010	Kolom 7-9	426	2000	BH	100	SVK M.A.I.S
10	B011-12	Gabrielle Petit 26-28-30	801	1995	BH	100	SVK M.A.I.S
11	B013	Carton de Wiart 95	1.453	1996	BH	100	SVK Jette
12	B014	Vekemans	1.002	2020	BH	100	SVK Ieder zijn Woning
13	B015	Brigade Piron	1.107	2009	BH	100	SVK Le Relais
14	B016	Paviljoen 7-9	3.445	2021	BH+SI	100	SVK van Schaarbeek Vzw Les Tof-Services Vzw Bataclan
15	B017	Beughem	564	2002	BH	100	SVK Studenten SVK van Schaarbeek
16	B018	Domaine des Etangs	10.476	2020	BH	9 <sup>2</sup>	SVK Baita + M.A.I.S. + LPT
17	B019	Paleizen 64	606	2011	BH	100	SVK Studenten
18	B020	Ekla	6.628	2019	BH	100	SVK M.A.I.S
19	B021	Antares	6.050	2021	BH	100	SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe
20	B022	Middelweg	8.482	2022	BH	95 <sup>3</sup>	SVK Hector Denis SVK Baita
21	B026	Volral	1.368	2012	SI	100	Rode Kruis van België
22	B028	Paviljoen 1-3	2.687	1965	SI	100	Centrum voor basiseducatie
23	B029	Dieleghem	343	1995	SI	100	Rode Kruis van België
24	B030	Anderlecht 168-172	901	2000	BH	100	SVK Studenten
25	B031	Prins van Luik	3.342	2010	SI	100	New Samusocial
26	B032	Lambermont 382	477	2006	SI	100	Vzw P.A.S.S.A.J.E

<sup>1</sup> Bezettingsgraad = bezettingsgraad op 31 december 2022.

<sup>2</sup> Leegstand voor 1 commerciële gelijkvloerse handelsruimte en parkeerplaatsen.

<sup>3</sup> Leegstand voor 2 commerciële gelijkvloerse handelsruimten en parkeerplaatsen.

## Vlaams Gewest

#	Project referentie	Naam van het vastgoed	Adres		
1	V001	Den Indruk	Andreas Wydtsstraat 20	8000	Brugge
2	V002	Vijfstraten	Vijfstraten 68	9100	Sint-Niklaas
3	V003	Tolhuis	Tolhuislaan 128-140	9000	Gent
4	V004	Linde Herzele	Lindestraat 41-51	9550	Herzele
5	V005	Broedershof	Broedershof 11	9900	Eeklo
6	V006	Corstienslei	Jacques Corstienslei 1	2530	Boechout
7	V007	Rute	Gentbruggeaard 13	9050	Gentbrugge
8	V008	Villa Vip Bredene	Fritz Vinckelaan 38	8450	Bredene
9	V009	Villa Vip Herzele	Lindestraat 37-39	9550	Herzele
10	V010	Villa Vip Wondelgem	Helmkruidstraat 81	9032	Wondelgem
11	V011	Delling	Dellingstraat 5-7	2800	Mechelen
12	V012	Augustijnen	Augustijnenstraat 97	2800	Mechelen
13	V013	Oude Brusselsestraat	Oude Brusselsestraat 48	2800	Mechelen
14	V014	Mechelsveld 52	Mechelsveldstraat 52	2800	Mechelen
15	V015	Europalaan	Europalaan 16	2800	Mechelen
16	V016	Geerdegem-Schonenb.	Geerdegem Schonenberg 144	2800	Mechelen
17	V017	Brusselsesteenweg 546	Brusselsesteenweg 546-548-550	2800	Mechelen
18	V018	Zwartklooster	Zwartkloosterstraat 26-26C	2800	Mechelen
19	V019	Brusselsesteenweg 428	Brusselsesteenweg 428-430	2800	Mechelen
20	V020	Linde Mechelen	Lindestraat 86	2800	Mechelen
21	V021	Thomashuis Meldert	Putstraat 23	9310	Meldert
22	V024	Dendermondsesteenweg	Dendermondsesteenweg 201	9100	Sint-Niklaas
23	V027	Borgerstein	Drieraderstraat 5-7	2860	Sint-Katelijne-Waver
24	V028	Nationale	Nationalestraat 38-38A	9190	Stekene
25	V030	Ettelgem	Ettelgemsestraat 89	8460	Oudenburg
26	V031	Schoolstraat	Schoolstraat 41	2110	Wijnegem
27	V032	Villa Vip Brugge	Oude Oostendse Steenweg 109	8000	Brugge
28	V033	Villa Vip Wevelgem	Parkstraat 32	8560	Wevelgem
29	V034	Dorpsstraat	Dorpsstraat 53	8460	Oudenburg
30	V035	Mechelsveld 50	Mechelsveldstraat 50	2800	Mechelen
31	V036	Brouwers	Brouwersstraat 22-40	3930	Hamont-Achel

#	Project referentie	Naam van het vastgoed	Verhuurbare oppervlakte [m <sup>2</sup> ]	Jaar	Hoofdbestemming	Bezettingsgraad [%]	Belangrijkste huurder
1	V001	Den Indruk	563	2017	H	100	Vzw Zorghuizen
2	V002	Vijfstraten	590	2017	BH	100	AIS Waasland
3	V003	Tolhuis	627	1975	BH	100	Huuringent
4	V004	Linde Herzele	1.623	2019	BH+SI	100	AIS Zuid-Oost Vlaanderen
5	V005	Broedershof	1.195	2021	BH	100	SVK Meetjesland
6	V006	Corstienslei	1.582	2020	H	100	AIS Woonweb Vzw Pegode
7	V007	Rute	1.896	2021	BH+SI	100	Huuringent
8	V008	Villa Vip Bredene	765	2018	H	100	Oké Zorg
9	V009	Villa Vip Herzele	793	2017	H	100	
10	V010	Villa Vip Wondelgem	655	2018	H	100	
11	V011	Delling	1.141	2002	BH	100	SVK Mechelen + particulieren
12	V012	Augustijnen	294	1996	BH	100	
13	V013	Oude Brusselsestraat	788	1999	BH	100	
14	V014	Mechelsveld	814	1996	BH	100	
15	V015	Europalaan	968	1997	BH	100	
16	V016	Geerdegem-Schonenb.	363	2003	BH	100	
17	V017	Brusselsesteenweg 546	1.769	2002	BH	100	
18	V018	Zwartklooster	2.021	2004	BH	100	
19	V019	Brusselsesteenweg 428	591	1994	BH	100	
20	V020	Linde Mechelen	1.878	2005	BH	100	
21	V021	Thomashuis Meldert	650	2021	H	100	Thomashuizen België
22	V024	Dendermondsesteenweg	683	2021	BH	100	AIS Waasland
23	V027	Borgerstein	1.492	2022	BH	100	AIS Onderdak
24	V028	Nationale	984	2022	BH	100	AIS Waasland
25	V030	Ettelgem	711	1997	BH	100	SVK JOGI + OCMW Oudenburg
26	V031	Schoolstraat	581	2018	H	100	Vzw Astor
27	V032	Villa Vip Brugge	794	2019	H	100	Oké Zorg
28	V033	Villa Vip Wevelgem	817	2019	H	100	Oké Zorg
29	V034	Dorpsstraat	730	2012	BH	100	SVK JOGI
30	V035	Mechelsveld 50	639	1997	BH	100	SVK Mechelen + particulieren
31	V036	Brouwers	923	1996	BH	100	OCMW Hamont-Achel + particulieren

## Waals Gewest

#	Project referentie	Naam van het vastgoed	Adres		
1	W001	Monument	Rue du Monument 43	1340	Ottignies
2	W002	Stembert	Rue de Stembert 262-264	4800	Verviers
3	W003	Auflette	Rue de l'Auflette 95-97	7033	Cuesmes
4	W006	Fraipont	Rue Franklin Roosevelt 293	4970	Trooz
5	W012	Société d'Habitations de Tournai	Diverse adressen	7500	Doornik
6	W013	Péronnes	Place de Péronnes 1 Rue de la Princesse 198-208	7134	Binche
7	W014	Nonceveux	Rue de Sedoz 6	4920	Aywaille
8	W015	Sainte-Thérèse	Rue Sainte-Thérèse 39	7700	Moeskroen
9	W016	Sapin Vert	Rue du Sapin Vert 40 Rue du Dragon 100	7700	Moeskroen

#	Project referentie	Naam van het vastgoed	Verhuurbare oppervlakte [m²]	Jaar	Hoofdbestemming	Bezettingsgraad [%]	Belangrijkste huurder
1	W001	Monument	442	2017	BH	100	SVK van Waals-Brabant
2	W002	Stembert	2.049	2020	BH	100	SVK Logeo
3	W003	Auflette	5.400	2020	BH	100	SVK Mons Logement
4	W006	Fraipont	2.925	2021	H	100	Vzw Le Jardin du Sart-Tilman
5	W012	Société d'Habitations de Tournai	13.239	Diversen	BH	100	Particulieren
6	W013	Péronnes	2.384	2014	BH	100	SVK ABEM
7	W014	Nonceveux	7.296	1977	SI	100	Rode Kruis van België
8	W015	Sainte-Thérèse	420	2018	BH	100	SVK Mouscron Logement
9	W016	Sapin Vert	927	1998	BH	100	SVK Mouscron Logement

De gebouwen in exploitatie zijn gedekt door brandverzekeringspolissen (die ofwel rechtstreeks door de Vennootschap, ofwel door haar dochterondernemingen, ofwel door de syndicus 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 2022 bedroeg de heropbouwwaarde van de gebouwen € 226 miljoen, wat overeenkomt met 88 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op diezelfde datum.

### a. Geografische spreiding

Op 31 december 2022 bevinden alle gebouwen beschikbaar voor verhuur zich in België. Het grootste deel daarvan ligt momenteel in Brussel. De portefeuille is als volgt opgesplitst in de drie gewesten:

Gewest	Op basis van de reële waarde op 31/12/2022		Op basis van de huurprijzen op 31/12/2022	
	[miljoen€]	[%]	[miljoen€/jaar]	[%]
Brussel	133	52,0 %	6,2	52,3 %
Vlaanderen	77	30,0 %	3,1	26,6 %
Wallonië	46	18,0 %	2,5	21,1 %
<b>Totaal</b>	<b>256</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11,8</b>	<b>100,0 %</b>

### b. Spreiding per markt

De portefeuille in exploitatie bestaat hoofdzakelijk uit betaalbare huurwoningen en is volgens markt opgesplitst als volgt:

Markt	Op basis van de reële waarde op 31/12/2022		Op basis van de huurprijzen op 31/12/2022	
	[miljoen€]	[%]	[miljoen€/jaar]	[%]
Betaalbare huurwoningen	210	81,9 %	9,3	78,3 %
Infrastructuur voor mensen met een beperking	23	9,2 %	1,1	9,3 %
Sociale infrastructuur	23	8,9 %	1,4	12,4 %
<b>Totaal</b>	<b>256</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11,8</b>	<b>100,0 %</b>

### c. Spreiding per type huurder

De gebouwen van Inclusio zijn voornamelijk verhuurd aan SVK's:

Type huurder	Op basis van de reële waarde op 31/12/2022		Op basis van de huurprijzen op 31/12/2022	
	[miljoen€]	[%]	[miljoen€/jaar]	[%]
SVK's	162	63,3 %	7,0	59,2 %
Andere	94	36,7 %	4,8	40,8 %
<b>Totaal</b>	<b>256</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11,8</b>	<b>100,0 %</b>

### d. Spreiding per type huurcontract

Type huurcontract	Op basis van de reële waarde op 31/12/2022		Op basis van de huurprijzen op 31/12/2022	
	[miljoen€]	[%]	[miljoen€/jaar]	[%]
Beheersmandaat	103,8	40,6 %	4,71	39,8 %
Hoofdhuurovereenkomst	89,7	35,0 %	3,86	32,6 %
Huurovereenkomst volgens het gemeen recht	50,8	19,9 %	2,79	23,6 %
Handelshuurovereenkomst	5,1	2,0 %	0,28	2,4 %
Erfpachtovereenkomst	4,2	1,7 %	0,19	1,6 %
Huurleegstand	2,0	0,8 %	0	0,0 %
Gratis terbeschikkingstelling (*)	0,2	0,1 %	0	0,0 %
Gratis terbeschikkingstelling (**)	0,1	0,0 %	0	0,0 %
<b>Totaal</b>	<b>256</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11,8</b>	<b>100,0 %</b>

(\*) lokalen voor SVK's in de gehuurde 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.

### e. Spreiding in functie van de resterende looptijd van de huurovereenkomsten

Resterende looptijd van de huurovereenkomsten (berekend op 31/12/2022)	Op basis van de reële waarde op 31/12/2022		Op basis van de huurprijzen op 31/12/2022	
	[miljoen€]	[%]	[miljoen€/jaar]	[%]
<5 jaar	48,0	18,8 %	2,4	20,2 %
5 tot 10 jaar	36,6	14,3 %	2,0	16,8 %
10 tot 20 jaar	98,3	38,4 %	4,3	36,4 %
20 tot 30 jaar	71,1	27,8 %	3,1	26,1 %
> 30 jaar	1,8	0,7 %	0,1	0,6 %
<b>Totaal</b>	<b>256</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11,8</b>	<b>100,0 %</b>

### f. Top 5 van de gebouwen

De vijf belangrijkste gebouwen in exploitatie zijn de volgende:

Gebouwen	Op basis van de reële waarde op 31/12/2022	
	[miljoen€]	[%]
Domaine des Etangs	21,5	8,4 %
Middelweg	20,8	8,1 %
Ekla	19,3	7,5 %
Antares	15,8	6,2 %
Paviljoen 7-9	10,1	4,0 %
<b>Totaal top 5 van de gebouwen</b>	<b>87,5</b>	<b>34,2 %</b>

Gebouwen	Op basis van de huurprijzen op 31/12/2022	
	[k€/jaar]	[%]
Middelweg	988	8,4 %
Domaine des Etangs	920	7,8 %
Ekla	819	6,9 %
Antares	712	6,0 %
Prins van Luik	450	3,8 %
<b>Totaal top 5 van de gebouwen</b>	<b>3.888</b>	<b>32,9 %</b>

#### 'Middelweg'

Het belangrijkste actief in exploitatie (op basis van de huurprijzen) is het vastgoedcomplex 'Middelweg' in Haren. Inclusio is eigenaar (via haar filiaal Middelweg Albert) in dit geheel van:

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

De wooneenheden zijn allemaal in beheer gegeven aan twee SVK's (SVK Hector Denis en SVK Baita) voor een termijn van 16 jaar.

#### 'Domaine des Etangs'

Het tweede grootste actief in exploitatie (op basis van de huurprijzen) is het vastgoedcomplex 'Domaine des Etangs' aan de Lenniksebaan (Anderlecht). Inclusio is eigenaar van dit geheel van:

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

De wooneenheden zijn allemaal in beheer gegeven aan 3 SVK's (SVK Baita, SVK leder zijn Woning, SVK M.A.I.S) voor een termijn van 27 jaar.

#### 'Ekla'

Het derde grootste actief in exploitatie is het vastgoedcomplex 'Ekla' aan het Weststation (Sint-Jans-Molenbeek). Inclusio is eigenaar van dit geheel 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 Vandennepeereboomstraat: 20 wooneenheden voor gezinnen op de 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> verdieping van een toren van 18 verdiepingen (de wooneenheden op de andere verdiepingen werden afzonderlijk verkocht door de ontwikkelaar);
- 1 handelsondergrondse vloer (787 m<sup>2</sup>, dat verhuurd is aan een grote supermarkt voor 27 jaar); en
- 30 ondergrondse parkeerplaatsen.

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

De concentratie per actief van de portefeuille in exploitatie zal steeds kleiner worden naarmate bijkomende aankopen worden gedaan en ontwikkelingsprojecten worden opgeleverd.

### g. Top 5 van de huurders

De SVK's 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 31/12/2022	
	[miljoen€]	[%]
SVK M.A.I.S	24,3	9,5 %
SVK Mechelen	18,1	7,1 %
SVK Hector Denis	17,6	6,9 %
SVK Baita	17,2	6,7 %
SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe	14,3	5,6 %
<b>Totaal Top 5 van huurders</b>	<b>91,3</b>	<b>35,7 %</b>

Huurders	Op basis van de huurprijzen op 31/12/2022	
	[k€/jaar]	[%]
SVK M.A.I.S	1.030	8,7 %
SVK Hector Denis	839	7,1 %
SVK Baita	804	6,8 %
Rode Kruis van België	710	6,0 %
SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe	664	5,6 %
<b>Totaal Top 5 van huurders</b>	<b>4.047</b>	<b>34,2 %</b>

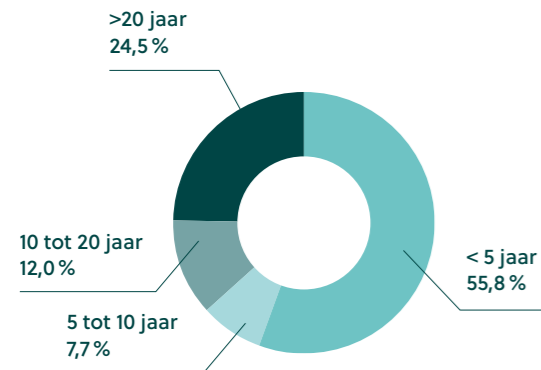
Wat de toekomstige spreiding betreft, dit wil zeggen na 31/12/2022:

Zal het percentage van het SVK M.A.I.S dalen met de groei van de portefeuille in exploitatie, want er is op dit moment geen enkel ander project in ontwikkeling gepland met dit SVK.

Zal het percentage van het SVK Mechelen stijgen naarmate de appartementen van de gebouwen van Inclusio worden overgedragen (na het vrijwillige vertrek van de bestaande huurders ten tijde van de overname in november 2019). Deze overdracht zal zich over enkele jaren spreiden, zodat wanneer de overdracht rond is, de aan het SVK Mechelen verhuurde gebouwen minder dan 10% van reële waarde van de portefeuille in exploitatie zullen vertegenwoordigen.

### h. Reële waarde van de portefeuille in exploitatie in functie van de leeftijd van de gebouwen

<5 jaar	142,7
5 tot 10 jaar	19,7
10 tot 20 jaar	30,8
> 20 jaar	62,7
<b>Totaal</b>	<b>255,9</b>



### Projectontwikkelingen

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 2023 en 2026 zouden moeten plaatsvinden.

Zij omvat 9 gebouwen, verdeeld over 8 sites, met een totaal van 17.161 m<sup>2</sup>, 165 betaalbare wooneenheden en 21 woningen voor personen met een beperking en 2 eenheden voor sociale infrastructuur.

De totale investeringskost wordt geraamd op € 43,8 miljoen.

Op 31/12/2022 werd reeds € 18,6 miljoen geïnvesteerd in deze projecten en dient nog ongeveer € 25,2 miljoen geïnvesteerd te worden om al deze projecten af te ronden.

Enmaal in exploitatie zullen de projecten in deze categorie naar schatting € 1,77 miljoen bruto huurinkomsten per jaar opleveren.

De projecten in ontwikkeling worden opgelijst in onderstaande tabel.

#	Naam van het project	Gewest	Gemeente	Markt	Aantal eenheden [aantal]	Belangrijkste huurder	Geraamde huurtermijn [jaar] <sup>1</sup>	Jaarlijkse huur [miljoen€]	Reeds betaald per 31/12/2022 [miljoen€]
1	Lambermont 322	Brussel	Schaarbeek	Sociale infrastructuur	1	Fedasil	6	4,2	4,1
2	Vander Bruggen	Brussel	Anderlecht	Huisvesting	21	SVK Habitat et Rénovation	27	7,9	1,2
2	Thomashuis	Vlaanderen	Keerbergen	Handicap	10	Thomas-huizen België	15	1,4	1,2
3	Thomashuis	Vlaanderen	Westmalle	Handicap	11	Thomas-huizen België	15	1,4	0,8
4	Dragon	Wallonië	Moeskroen	Huis-vesting	33	SVK Moeskroen	18	5,9	5,7
6	Marvis	Wallonië	Doornik	Huisvesting	13	Particulieren	9	2,7	2,6
7	Bonne-maison 10	Wallonië	Doornik	Huisvesting	71	Particulieren	9	15,3	2,6
8	Melkerij	Vlaanderen	Wachtebeke	Huisvesting	28	SVK Meetjesland	18	4,9	0,3
<b>Totaal</b>					<b>188</b>		<b>Totaal</b>	<b>43,8</b>	<b>18,6</b>

<sup>1</sup> Geraamde huurlooptijd op 31/12/2022, op basis van de huurovereenkomsten die zijn ondertekend of in onderhandeling zijn.

#	Naam van het project	Bouwjaar of renovatiejaar	Stedenbouwkundige vergunning	Begin exploitatie (geschatte datum)
1	Lambermont 322	2022-2023	Afgeleverd	01/05/2023
2	Vander Bruggen	2024-2025	Aanvraag ingediend in december 2022	01/01/2026
2	Thomashuis Keerbergen	2021-2023	Afgeleverd	01/06/2023
3	Thomashuis Westmalle	2022-2023	Afgeleverd	01/10/2023
4	Dragon	2020-2023	Afgeleverd	01/05/2023
6	Marvis	2021-2023	Afgeleverd	01/10/2023
7	Bonnemaison 10	2024-2026	Aanvraag in te dienen in 2023	01/06/2026
8	Melkerij	2023-2025	Afgeleverd	01/06/2025

Het gemiddelde bruto aanvarendement voor de projecten in ontwikkeling is 4,0%.

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

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 10% van de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

# Detail van de gebouwen in de portefeuille

VASTGOEDBELEGGINGEN  
BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR

## B001 Goede Herder-Norga

Goede Herderstraat 24 en  
Gustaaf Norgastraat 29  
1140 Evere

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUWEN



Twee gebouwen met in totaal 38 appartementen, 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



Een 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 loopt af op 31 december 2023 en zal in onderling akkoord verlengd worden. Zes wooneenheden zijn voorbehouden voor patiënten van de vzw Straatverplegers, die hulp bieden aan daklozen.

## B003 Paleizen 195

Paleizenstraat 195  
1030 Schaarbeek

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Deze opbrengsteigendom van 6 verdiepingen telt 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 is in erfpacht gegeven aan de gemeente Schaarbeek tot 2030.

## 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 is in erfpacht gegeven aan de gemeente Schaarbeek tot 2030.

## B005 Harmonie

Harmoniestraat 20  
1000 Brussel

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
EENGEZINSWONING



Deze eengezinswoning met 3 verdiepingen is tot 2043 in beheer gegeven aan het SVK van Jette.

## B006 Waterpas 24

Waterpasstraat 24  
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
EENGEZINSWONING



Deze eengezinswoning met 2 verdiepingen, gelegen op wandelafstand van het gemeentehuis van Sint-Jans-Molenbeek, is tot 2043 in beheer gegeven aan het SVK M.A.I.S.

## B007 Waterpas 26

Waterpasstraat 26  
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE  
HUURWONING  
EENGEZINSWONING



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

## B008 Parel

Parelstraat 10  
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE  
HUURWONING  
EENGEZINSWONING



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

## B009 Gent 4

Gentsesteenweg 4  
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw met 3 verdiepingen heeft 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 Kolom**

Kolomstraat 7-9  
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Opbrengrstgebouw van 4 verdiepingen en 5 woningen die door de gemeente Sint-Jans-Molenbeek in erfpacht werden gegeven aan Inclusio. 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



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

**B012 Gabrielle Petit 30**

Gabrielle Petitstraat 30  
1080 Sint-Jans-Molenbeek

BETAALBARE  
HUURWONING  
OPBRENGSTEIGENDOM



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

**B016 Paviljoen 7-9**

Paviljoenstraat 7-9  
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONING  
MET SOCIALE  
INFRASTRUCTUUR  
OPBRENGSTGEBOUW



Een voormalige kantoorgebouw, op wandelafstand van het Noordstation, omvat een ondergronds niveau, een gelijkvloers en 4 verdiepingen. Het werd gebouwd in 1963, aangekocht door Inclusio in 2018 en volledig gerenoveerd in 2019-2022.

Het bestaat momenteel op het gelijkvloers uit twee eenheden voor collectieve voorzieningen (verhuurd door de vzw's Bataclan en Les ToF-Services tot 2121) en op de verdiepingen 41 woningen (verhuurd aan het SVK van Schaarbeek tot 2048). De kelder omvat 22 parkeerplaatsen en grote fietsenstallingen.

**B017 Beughem**

de Beughemstraat 25A-27  
1030 Schaarbeek

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een opbrengstgebouw met 5 verdiepingen dateert van 2002. Het is gelegen in het westelijke deel van de gemeente Schaarbeek, tegenover de Sint-Mariakerk, tussen de Haachtsesteenweg en de Koningsstraat.

Op de begane grond 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 Etangs**

Lenniksebaan 283-311 en  
Vijvershoek 8-12  
1070 Anderlecht

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouwencomplex bestaat in totaal uit 163 wooneenheden. Inclusio is eigenaar van 106 wooneenheden, 6 handelsruimten, 1 kantoor en 82 ondergrondse parkeerplaatsen. Het gebouw werd in 2020 opgeleverd. De woningen worden tot 2047 verhuurd aan 3 sociale verhuurkantoren (Baita, leder zijn Woning en M.A.I.S.).

Op 31/12/2022 waren vijf handelsruimten verhuurd (snack, rijschool, verkoop sanitair materiaal, sportactiviteiten voor jongeren, bakkerij) en 1 handelsruimte stond leeg. De kantoorruimte werd gratis ter beschikking gesteld van de SVK's om activiteiten met hun huurders te organiseren.

**B013 Carton de Wiart**

Carton de Wiartlaan 95  
1090 Jette

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



15 wooneenheden in een gebouw met in totaal 29 wooneenheden.

Het gebouw is in 1996 opgetrokken met 5 wooneenheden per verdieping, behalve de bovenste verdieping die 4 wooneenheden telt. Elke wooneenheid heeft een kelder en sommige hebben kleine terrassen en tuinen op de begane grond.

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

**B014 Vekemans-Peter Benoît**

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

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW




Dit gebouw voor commercieel en residentieel gebruik is gelegen in Brussel op de hoek van het Peter Benoîtplein en de François Vekemansstraat. Het bestaat uit 12 wooneenheden verdeeld over 3 verdiepingen (in beheer gegeven aan SVK leder zijn Woning tot 2026) en 3 handelsruimten op het gelijkvloers.

Het oude gebouw (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



Opbrengrstgebouw ligt op de hoek van de Brigade Pironlaan en de de Rudderstraat. Het pand is gebouwd in 1938 en bestaat uit 19 wooneenheden en 1 studio. Het is verhuurd aan SVK Le Relais tot 2027.

**B019 Paleizen 64**

Paleizenstraat 64  
1030 Schaarbeek

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een 6 verdiepingen tellende gebouw biedt 20 studio's voor studenten. Het ligt tussen het Liedtsplein en de Sint-Mariakerk en wordt tot 2033 beheerd door het SVK voor Studenten.

**B020 Ekla**

Alphonse Vandenspeereboomstraat 162-166, Ninoofsesteenweg 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) en 30 ondergrondse parkeerplaatsen.

Dit 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



Dit voormalig kantoorgebouw biedt twee 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 bouwde het in 2020-2021 om tot 79 woningen, een collectieve 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



Het gaat om 3 nieuwe gebouwen op wandelafstand van het treinstation van Haren.

Het geheel werd opgeleverd in 2022 en telt in totaal 123 woningen, 2 commerciële eenheden en 78 ondergrondse parkeerplaatsen.

Alle accommodaties zijn verhuurd aan twee SVK's (Hector Denis en Baita).

**B026 Volral**

Fernande Volralstraat 37  
1090 Jette

SOCIALE INFRASTRUCTUUR  
OPVANG- EN  
VERBLIJFSCENTRUM VOOR  
ASIELZOEKSTERS



Dit gebouw, gelegen vlak naast het Koning Boudewijnpark en het UVC Brugmann, omvat 29 kamers, administratieve lokalen en gemeenschappelijke lokalen (keuken, refter).

Het gebouw dateert uit 1964 en werd in 2012 volledig gerenoveerd.

Het wordt voor onbepaalde tijd verhuurd aan het Belgische Rode Kruis.

**B030 Anderlecht  
168-174**

Anderlechtsesteenweg  
168-174  
1000 Brussel

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw in het centrum van Brussel telt 18 kamers en 18 studio's.

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

Inclusio voerde in 2021-2022 een renovatieprogramma uit (dak, gevels, verwarming, buitenschrijnwerk).

**B031 Prince de Liège**

Prins van Luiklaan 38  
1070 Anderlecht

SOCIALE INFRASTRUCTUUR  
OPVANG- EN  
VERBLIJFSCENTRUM VOOR  
DAKLOZEN



Een gebouw in Anderlecht bestaat uit 99 kamers en gemeenschappelijke lokalen (keuken, eetzaal).

Het wordt tot 2024 verhuurd aan New Samusocial.

**B032 Lambermont  
382**

Lambermontlaan 382  
1030 Schaarbeek

SOCIALE INFRASTRUCTUUR  
OPVANG- EN  
VERBLIJFSCENTRUM VOOR  
KINDEREN



Een herenhuis is bestemd voor de opvang en huisvesting van 17 kinderen die gespecialiseerde hulp nodig hebben buiten hun gezinsomgeving.

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

**B027 Ecole 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 geherklasseerd als financieel actief als gevolg van de verlenging van de erfpachtduur (van 50 naar 99 jaar).

**B028 Paviljoen 1-3**

Paviljoenstraat 1-3  
1030 Schaarbeek

SOCIALE INFRASTRUCTUUR  
KANTOORGEBOUW



Een kantoorgebouw ligt vlak bij het Noordstation en wordt verhuurd aan vzw's die actief zijn in de sociale sector: onderwijs, hulp aan personen met een beperking, medisch centrum, huiswerksschool en sport voor jongeren.

**B029 Dielegem**

Dielegemse Steenweg  
1090 Jette

SOCIALE INFRASTRUCTUUR  
OPVANGCENTRUM VOOR  
ASIELZOEKERS



Een gebouw bestaat uit 12 studio's en is gelegen naast het gebouw B026 Volral. Het wordt verhuurd aan het Rode Kruis van België voor de opvang van asielzoekers.

**V001 Den indruk**

Andreas Wyttsstraat 20  
8000 Brugge

WONINGEN VOOR  
PERSONEN MET EEN  
BEPERKING



Een gebouw uit 2017 gelegen in het hartje van Brugge, tussen de Gentpoortvest en de Oude Gentweg, in de nieuwe wijk Den Indruk.

Het pand bevat 13 studio's en is tot 2044 verhuurd aan de vzw Zorghuizen.

**V002 Vijfstraten**

Vijfstraten 68  
9100 Sint-Niklaas

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw ligt dicht bij het centrum en is gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer. Het dateert van 1962, werd volledig gerenoveerd in 2017-2018 en omvat 8 woningen.

Het gebouw is tot 2033 verhuurd aan het SVK Waasland.

**V003 Tolhuis**

Tolhuislaan 128-140  
9000 Gent

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw, gebouwd in 1975 en gerenoveerd in 2014 en 2020, omvat een commercieel gelijkvloers en 7 woningen verdeeld over 4 verdiepingen.

De woningen worden tot 2027 verhuurd aan de vzw Huuringent.

**V004 Linde Herzele**

Lindestraat 41-51  
9550 Herzele

BETAALBARE  
HUURWONING EN  
SOCIALE INFRASTRUCTUUR  
(KANTOORGEBOUW)



3 panden die in 2019 zijn gebouwd: 2 gebouwen met in totaal 18 woningen en 1 kantoorgebouw (zetel van het SVK). De 3 gebouwen worden tot 2037 verhuurd aan het SVK Zuid-Oost Vlaanderen.

**V005 Broedershof**

Broedershof 11  
9900 Eeklo

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw werd opgeleverd in 2021 en werd ingehuldigd door de Vlaamse minister van Wonen.

Het ligt vlakbij het centrum van Eeklo en omvat 15 woningen die tot 2039 verhuurd zijn aan het SVK Meetjesland.

**V006 Corstienslei**

Jacques Corstienslei 1  
2530 Boechout

WONINGEN VOOR  
PERSONEN MET EEN  
BEPERKING



Een gebouw, gelegen op een boogschiet van het station van Boechout, werd in 2020 opgeleverd. Het omvat 18 studio's, een kantoorruimte en collectieve voorzieningen (keuken, eetzaal). Het wordt tot 2045 verhuurd aan SVK Woonweb en vzw Pegode, voor de huisvesting van mensen met een zware beperking.

**V010 Villa Vip Wondelgem**

Helmkruidstraat 81  
9032 Wondelgem

WONINGEN VOOR  
PERSONEN MET EEN  
BEPERKING



Een gebouw uit 2017 is speciaal gebouwd voor de opvang van 10 personen met een beperking. Het omvat 10 ruime kamers, 1 huis voor een uitbaterskoppel 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



Het gaat om twee in 2002 gebouwde gebouwen met 14 wooneenheden.

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

**V012 Augustijnen**

Augustijnenstraat 97  
2800 Mechelen

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw telt 7 wooneenheden en dateert van 1996.

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

**V007 Rute**

Gentbruggeaard 13  
9050 Gentbrugge

BETAALBARE  
HUURWONING MET  
SOCIALE INFRASTRUCTUUR  
(KINDERDAGVERBLIJF)  
OPBRENGSTGEBOUW



Een 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 Villa Vip Bredene**

Fritz Vinckelaan 38  
8450 Bredene

WONINGEN VOOR  
PERSONEN MET EEN  
BEPERKING



Een gebouw uit 2017 is speciaal gebouwd voor de opvang van 10 personen met een beperking. Het omvat 10 ruime kamers, 1 huis voor een uitbaterskoppel en gemeenschappelijke ruimten (keuken, eetkamer, woonkamer, activiteitenruimten).

Het gebouw is tot 2035 verhuurd aan OKE Zorg.

**V009 Villa Vip Herzele**

Lindestraat 37-39  
9550 Herzele

WONINGEN VOOR  
PERSONEN MET EEN  
BEPERKING



Een gebouw uit 2017 is speciaal gebouwd voor de opvang van 10 personen met een beperking. Het omvat 10 ruime kamers, 1 huis voor een uitbaterskoppel en gemeenschappelijke ruimten (keuken, eetkamer, woonkamer, activiteitenruimten).

Het gebouw is tot 2034 verhuurd aan OKE Zorg.

**V013 Oude Brussel**

Oude Brusselsestraat 48  
2800 Mechelen

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw telt 9 wooneenheden en dateert van 1999.

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

**V014 Mechelsveld 52**

Mechelsveldstraat 52  
2800 Mechelen

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw telt 12 wooneenheden en dateert van 1996.

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

**V015 Europalaan**

Europalaan 16  
2800 Mechelen

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw telt 16 wooneenheden en dateert van 1997.

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

**V016 Geerdegem-Schonenberg**

Geerdegem Schonenberg 144  
2800 Mechelen

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw telt 5 wooneenheden en dateert van 2003.

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

**V017 Brusselsesteenweg**

Brusselsesteenweg 546-548-550  
2800 Mechelen

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Drie panden uit 2002 omvatten 17 wooneenheden.

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

**V018 Zwartklooster**

Zwartkloosterstraat 26  
2800 Mechelen

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Vier rijhuizen uit 2004 omvatten 25 wooneenheden.

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

**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 het SVK Waasland.

**V027 Bergerstein**

Drieradersstraat 5-7  
2860 Sint-Katelijne-Waver

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUWEN



Twee nieuwe gebouwen, gelegen in Sint-Katelijne-Waver, werden opgeleverd in 2022. Ze omvatten 23 woningen die tot 2040 verhuurd worden aan het SVK Onderdak.

**V028 Nationale**

Nationalestraat 38-38A  
9190 Stekene

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUWEN



Twee nieuwe panden, in Stekene, werden in 2022 opgeleverd. Ze omvatten 18 woningen die tot 2040 verhuurd worden aan het SVK Waasland.

**V019 Brusselsesteenweg 428**

Brusselsesteenweg 428-430  
2800 Mechelen

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Deze 2 rijhuizen uit 1994 omvatten 11 wooneenheden.

Ze liggen in het zuiden van het stadscentrum van Mechelen.

SVK Mechelen huurt ze vervolgens voor een periode van 18 jaar.

**V020 Lindestraat**

Lindestraat 86  
2800 Mechelen

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw dateert van 2005 en omvat 23 wooneenheden.

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

**V021 Thomashuis Meldert**

Putstraat 23  
9310 Meldert (Aalst)

WONINGEN VOOR  
PERSONEN MET EEN  
BEPERKING



Een gebouw uit 2021 is speciaal gebouwd voor de opvang van 10 personen met een beperking. Het omvat 10 ruime kamers, 1 huis voor een uitbaterskoppel en gemeenschappelijke ruimten (keuken, eetkamer, woonkamer, activiteitenruimten).

Het wordt tot 2036 verhuurd aan Thomashuizen België.

**V030 Ettelgem**

Ettelgemsestraat 89  
8460 Oudenburg

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw dateert van 1997 en omvat 13 woningen en een wasruimte die tot 2030 verhuurd worden aan SVK JOGI en het OCMW van Oudenburg.

**V031 Schoolstraat**

Schoolstraat 41  
2110 Wijnegem

WONINGEN 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 ruimten.

Het gebouw is tot 2036 verhuurd aan de vzw Astor.

**V032 Villa Vip Brugge**

Oude Oostendse Steenweg 109-111  
8000 Brugge

WONINGEN VOOR  
PERSONEN MET EEN  
BEPERKING



Een gebouw werd in 2019 speciaal gebouwd voor de huisvesting van 10 personen met een handicap en omvat 10 ruime kamers, 1 huis voor een uitbaterskoppel en gemeenschappelijke ruimten (keuken, eetkamer, woonkamer, activiteitenruimten).

Het gebouw is tot 2036 verhuurd aan OKE Zorg.

### V033 Villa Vip Wevelgem

Parkstraat 32  
8560 Wevelgem

WONINGEN VOOR  
PERSONEN MET EEN  
BEPERKING



Een gebouw gebouwd in 2019 voor de huisvesting van 10 personen met een handicap en omvat 10 ruime kamers, 1 huis voor een uitbaterskoppel en gemeenschappelijke ruimten (keuken, eetkamer, woonkamer, activiteitenruimten).

Het gebouw is tot 2036 verhuurd aan OKE Zorg.

### V034 Dorpstraat

Dorpstraat 53  
8460 Oudenburg

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw dateert van 1994 en telt 9 woningen.

Het is verhuurd aan SVK JOGI tot 2030.

### V035 Mechelsveld 50

Mechelsveldstraat 50  
2800 Mechelen

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw dateert van 1997 en telt 9 woningen.

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

### W003 Auflette

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

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUWEN



Twee gebouwen met in totaal 68 wooneenheden. De site deed vroeger dienst als school (provinciale school ICET).

Het is tot 2030 in beheer gegeven aan het SVK Mons Logement.

### W006 Fraipont

Rue Franklin Roosevelt 293  
4870 Trooz

WONINGEN VOOR  
PERSONEN MET EEN  
BEPERKING



Een gebouw werd opgeleverd in 2021 en werd specifiek ontworpen voor de huisvesting van 40 personen met een handicap. 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

Diverse adressen  
7500 Doornik

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
EENGEZINSWONINGEN EN  
OPBRENGSTGEBOUWEN



Inclusio verwierf in 2021 alle aandelen van de Société d'Habitations de Tournai, die eigenaar is van 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 Chèrequesfosse 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.

Deze maatschappij is ook eigenaar van een geklasseerd vastgoedcomplex in Lodewijk XIV-stijl dat gerenoveerd wordt (zie projectontwikkelingen hieronder).

### V036 Brouwers

Brouwersstraat 22-40  
3930 Hamont-Achel

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een gebouw dateert van 1996 en telt 10 woningen.

De wooneenheden worden door het OCMW van Hamont-Achel overgedragen aan particulieren naarmate de huurders vrijwillig vertrekken.

### W001 Monument

Rue du Monument 43  
1340 Ottignies

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een opbrengstgebouw uit 1984 bestaat uit 15 studio's, 6 buitenparkeerplaatsen en 3 garageboxen.

Het pand is gelegen in het centrum van de gemeente Ottignies, op ongeveer 400 m van de rue de Franquénies en het treinstation Céroux-Mousty, en op ongeveer 300 m van een winkelcentrum.

Het is tot 2030 in beheer gegeven aan het SVK van Waals-Brabant.

### W002 Stembert

Rue de Stembert 262-264  
4800 Verviers

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Een complex bestaat uit 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 2030 in beheer gegeven aan het SVK Logeo.

### W013 Péronnes

Place de Péronnes 1 en Rue de la Princesse 196-208  
7033 Cuesmes (Bergen)

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  
ASIELZOEKERS



Dit gebouw omvat kamers, administratieve en gemeenschappelijke ruimten (keuken, eetzaal).

Het wordt voor onbepaalde tijd verhuurd aan het Belgische Rode Kruis.

Inclusio heeft na de aankoop een renovatieprogramma opgesteld om de energieprestatie te verbeteren.

**W015 Saint-Thérèse**

Rue Sainte-Thérèse 39  
7700 Moeskroen

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Dit gebouw, gebouwd in 2018 en aangekocht door Inclusio in 2022, omvat 12 woningen. Het geheel is verhuurd aan het SVK Mouscron-Logement tot 2034.

**W016 Sapin Vert**

Rue du Sapin Vert 40 en  
Rue du Dragon 100  
7700 Moeskroen

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Dit gebouw, gebouwd in 1998 en aangekocht door Inclusio in 2022, omvat 21 woningen. Het geheel is verhuurd aan het SVK Mouscron-Logement tot 2037.

**V026 Thomashuis  
Westmalle**

Antwerpsesteenweg 413  
2390 Westmalle

WONING VOOR PERSONEN  
MET EEN BEPERKING



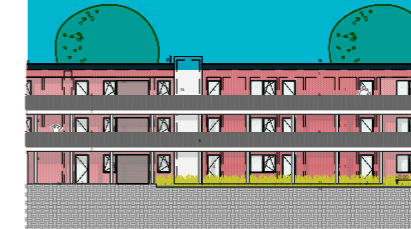
Residentiële villa die zal verbouwd worden tot een gebouw met 10 kamers voor de opvang van personen met een beperking en een appartement voor het uitbaterskoppel.

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd in 2021 en de werken gingen van start in 2022. De oplevering is gepland voor het 4<sup>e</sup> kwartaal 2023.

**V029 Melkerij**

Melkerijstraat  
9185 Wachtebeke

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
NIEUW OP TE RICHTEN  
GEBOUW



Inclusio won de aanbesteding van de gemeente Wachtebeke, die grond verkoopt onder de voorwaarde dat er betaalbare huurwoningen op worden gebouwd die verhuurd zullen worden aan het SVK. Het project omvat 28 woningen.

De aanvraag voor de bouwvergunning werd in december 2021 ingediend. De bouwvergunning werd in juli 2022 afgeleverd. Er zijn gesprekken aan de gang met de gemeente en het SVK om de contracten af te ronden en de bouw te kunnen starten.

**W005 Dragon**

Rue du Dragon  
7700 Moeskroen

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
NIEUW GEBOUW IN  
AANBOUW



Een nieuwbouw in aanbouw met 33 woningen en twee gelijkvloerse handelsruimten. De wooneenheden zullen worden verhuurd aan het SVK van Moeskroen voor een termijn van 18 jaar.

De werken zijn gestart in 2020 en zullen in het tweede kwartaal van 2023 opgeleverd worden.

**PROJECTONTWIKKELINGEN****B033 Lambermont  
322**

Lambermontlaan 322  
1030 Schaarbeek

SOCIALE INFRASTRUCTUUR  
ONTHAAL- EN  
VERBLIJFSCENTRUM VOOR  
NBMV (NIET-BEGELEIDE  
MINDERJARIGEN).



Dit voormalige hotel, gelegen tegenover het Josaphatpark, omvat een ondergrondse verdieping, een gelijkvloers en 6 verdiepingen.

Inclusio heeft dit goed verworven met het oog op de verhuur ervan aan Fedasil.

Er zijn renovatiewerken aan de gang vóór de terbeschikkingstelling aan de huurder, gepland in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2023.

**B034 Vander  
Bruggen**

Raymond Vander  
Bruggenlaan 63  
1070 Anderlecht

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
OPBRENGSTGEBOUW



Het gaat om een voormalige industriële site (firma Buisset), nabij het metrostation Aumale.

De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een collectieve uitrustingseenheid op het gelijkvloerse niveau en van 20 woningen op de verdiepingen werd in december 2022 ingediend bij het Gewest.

De woningen worden verhuurd aan een SVK en het gelijkvloers aan een plaatselijke vzw.

**V023 Thomashuis  
Keerbergen**

Mechelsebaan 58  
3140 Keerbergen

WONINGEN VOOR  
PERSONEN MET EEN  
BEPERKING



Residentiële villa die zal verbouwd worden tot gebouw met 9 kamers voor de opvang van personen met een beperking en een woning met 3 slaapkamers voor het uitbaterskoppel.

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd in 2020 en de werken gingen van start in 2021. De oplevering is gepland voor het 2<sup>e</sup> kwartaal 2023.

**W012 Marvis**

Rue de Marvis 57-71  
7500 Doornik

BETAALBARE  
HUURWONINGEN  
BESCHERMDE GEBOUWEN  
IN RENOVATIE



Het betreft een beschermd geheel in Lodewijk XIV-stijl, bestaande uit 13 woningen, eigendom van dochtermaatschappij Société d'Habitations de Tournai, waarvan Inclusio 100% aandeelhouder is.

De werken zijn gestart in 2021 en zullen in het vierde kwartaal van 2023 opgeleverd worden.

De woningen zullen rechtstreeks verhuurd worden aan particulieren tegen een huurprijs die lager ligt dan de marktprijs.

**W017 Bonnemaison 10**

Rue Bonnemaison 10  
7500 Doornik

BETAALBARE HUURWONINGEN  
TE RENOVEREN GEBOUW  
EN NIEUW OP TE RICHTEN  
GEBOUW



Een bestaand gebouw met 45 woningen. Het project bestaat uit de renovatie van dit gebouw (door wijziging van de programmatie) en de bouw van een nieuw gebouw ernaast.

De aanvraag van stedenbouwkundige vergunning zal in 2023 ingediend worden.

Deze ontwikkeling wordt gerealiseerd door dochtermaatschappij Société d'Habitations de Tournai, waarvan Inclusio 100% aandeelhouder is.



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

Inclusio NV.

De heer Marc Brisack (CEO)  
Herrmann-Debrouxlaan 40  
B-1160 Brussel

18 januari 2023

Geachte heer,

**Concerne: Valorisation du portefeuille immobilier de la SA 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 zaterdag 31 december 2022.

Wij hebben onze waarderingsverslagen uitgevoerd volgens de methode van actualisering van de huurinkomsten en in overeenstemming met de IVS-normen (International Valuation Standards) en de RICS-normen (Royal Institution of Chartered Surveyors).

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. 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 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 gebouwen met een Investeringswaarde van meer dan € 2,5 miljoen (exclusief kosten) kan de Reële Waarde (Fair Value), zoals gedefinieerd door het referentiesysteem IFRS 13, verkregen worden door aftrek van een rechtsbedrag 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 gebouwen 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 het referentiesysteem IAS/IFRS van het vastgoedpatrimonium van INCLUSIO op 31 december 2022 € 270,04 miljoen<sup>1</sup> bedraagt.

Deze waarde kan als volgt worden opgesplitst:

- Fair Value van het deel in uitbating: € 255,94 miljoen
- Fair Value van het deel in ontwikkeling<sup>1</sup>: € 14,46 miljoen

Wij blijven tot uw beschikking. Met de meeste hoogachting,

Benoit FORGEUR\* RICS  
\*sprl/bvba

<sup>1</sup> Ontwikkelingsprojecten die nog geen stedenbouwkundige vergunning hebben verkregen, worden niet opgenomen in het expertisegebied. Inclusio heeft aan ons verklaard twee projecten in handen te hebben in afwachting van vergunningen die in de rekeningen op 31 december 2022 worden gewaardeerd aan hun bestede kost van € 3,83 miljoen (project Vander Bruggen en Bonnemaison 10).

# CORPORATE governance

1.1 Raad van Bestuur	p.78
1.2 Effectieve leiding	p.80
1.3 Comités van de Raad van Bestuur	p.81
1.4 Commissaris	p.82
1.5 Onafhankelijke controlefuncties	p.82
1.6 Remuneratie en voordelen	p.83
1.7 Corporate governance code – vrijstellingen	p.91
1.8 Promotoren	p.91
1.9 Beleid inzake belangenconflicten	p.93
1.10 Diversiteit binnen de onderneming	p.93



## 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: [www.corporategovernancecommittee.be](http://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.

Inclusio heeft een corporate governance charter aangenomen dat de belangrijkste aspecten van haar corporate governance beschrijft. Dit charter kan worden geraadpleegd op de website van Inclusio ([www.inclusio.be](http://www.inclusio.be)).

*De samenstelling van de Raad van Bestuur is gebaseerd op complementaire bekwaamheden, kennis en ervaring op vastgoed-, financieel en sociaal gebied.*



De Vennootschap is een naamloze vennootschap die wordt bestuurd door een raad van bestuur met 8 leden. Mevrouw Véronique Tai, vertegenwoordiger van SFPI-FPIM Real Estate, woonde sinds juni ook de vergaderingen van de raad van bestuur bij en haar kandidatuur om officieel benoemd te worden tot bestuurder van Inclusio, zal voorgesteld worden op de algemene vergadering van mei 2023.

## 1.1 Raad van Bestuur

### 1.1.1 Samenstelling

Op zaterdag 31 december 2022 is de raad van bestuur (de "Raad van Bestuur") samengesteld uit 8 niet-uitvoerende bestuurders, onder wie 3 vrouwen. De Raad van Bestuur telt 3 onafhankelijke bestuurders. De samenstelling van de Raad van Bestuur is weergegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Bestuurder sinds - Einddatum van het mandaat	Lidmaatschap van een comité van de Raad van Bestuur
<b>André Bosmans</b>	Voorzitter en onafhankelijk bestuurder	BAV van 29/10/2020 GAV van mei 2023	Audit- en risicocomité Comité voor benoemingen en bezoldigingen Investeringscomité
<b>Sandrine Nelissen Grade</b>	Onafhankelijk bestuurder	BAV van 29/10/2020 GAV van mei 2023	Comité voor benoemingen en bezoldigingen
<b>Marianne Wagner</b>	Onafhankelijk bestuurder	BAV van 29/10/2020 GAV van mei 2024	Comité voor benoemingen en bezoldigingen
<b>Christophe Demain</b>	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van Belfius Insurance	BAV van 29/10/2020 GAV van mei 2026	
<b>François de Borchgrave</b>	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van KOIS, promotor	BAV van 29/10/2020 GAV van mei 2024	Investeringscomité
<b>Bart De Zutter</b>	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van Re-Vive, promotor	BAV van 29/10/2020 GAV van mei 2024	Comité voor benoemingen en bezoldigingen
<b>Koen Depaemelaere</b>	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van Monument Insurance	BAV van 18/05/2022 GAV van mei 2026	
<b>Adeline Simont</b>	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van Imofig, promotor	BAV van 29/10/2020 GAV van mei 2023	Audit- en risicocomité

De Raad van Bestuur komt ten minste vier keer per jaar samen en zo vaak als nodig is.

Voor de uitoefening van hun functie binnen de Vennootschap en gedurende de looptijd van hun mandaat, kiezen de bestuurders als domicilie de maatschappelijke zetel van de Vennootschap: Herrmann-Debrouxlaan 40, 1160 Brussel.

De Raad van Bestuur is op zodanige wijze samengesteld dat de Vennootschap haar activiteiten kan uitoefenen in overeenstemming met haar statuut als GVV, zoals meer in detail omschreven in artikel 4 van de GVV-Wet. De Raad van Bestuur van de Vennootschap 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 de Vennootschap 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 bekwaamheden, 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 vertegenwoordigers van de Promotoren (drie mandaten), de vertegenwoordigers van de aandeelhouders

(drie mandaten) en de onafhankelijke bestuurders (drie mandaten).

De Raad van Bestuur heeft ervoor gekozen om de uitvoerende taken van de Vennootschap - 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 verzekeren dat het sociaal doel van Inclusio en de vertegenwoordiging van de initiatiefnemers van het Inclusioproject 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 de Vennootschap 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 de Vennootschap, die door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29/10/2020 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.

### 1.1.2 Ervaring en andere bestuursmandaten

De sectie hieronder beschrijft de ervaring en de mandaten van de bestuurders van de Vennootschap.

**André Bosmans** is bestuurder sinds 6/01/2016. Zijn 3<sup>e</sup> mandaat werd door de gewone algemene vergadering van 15/05/2019 verlengd voor een periode van 4 jaar,

die verstrijkt aan het einde van de gewone algemene vergadering die in 2023 zal worden gehouden. De heer Bosmans heeft een diploma in de rechten en het notariaat. Hij bekleedde verschillende verantwoordelijke functies bij de AnHyp Bank (nu AXA Bank) en Banimmoo, waarvan hij van 1996 tot midden -2014 en van april 2016 tot eind 2018 secretaris-generaal en lid van het directiecomité was en waarvan hij al vele jaren bestuurder is.

**Sandrine Nelissen Grade** is bestuurder sinds 21/09/2016. Haar 2<sup>e</sup> mandaat werd door de gewone algemene vergadering van 15/05/2019 verlengd voor een periode van 4 jaar, die verstrijkt aan het einde van de gewone algemene vergadering die in 2023 zal worden gehouden. Mevrouw Nelissen Grade heeft meer dan 20 jaar ervaring in public affairs en communicatie, opgedaan in verschillende bedrijven, waaronder een overheidsbedrijf, een familiebedrijf en een beursgenoteerd bedrijf, alsook een Amerikaans adviesbureau. Zij heeft een diploma in Germaanse filologie en heeft ook een beurs ontvangen van het German Marshall Fund en een diploma aan de London Business School.

**Marianne Wagner** is bestuurder sinds 20/05/2020. Zij is benoemd voor een termijn van vier jaar, die verstrijkt na afloop van de gewone algemene vergadering die in 2024 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.

**Christophe Demain** is bestuurder sinds 20/05/2015. Zijn 3<sup>e</sup> mandaat werd door de gewone algemene vergadering van 18/05/2022 verlengd voor een periode van 4 jaar, die verstrijkt aan het einde van de gewone algemene vergadering van 2026. De heer Demain heeft een diploma toegepaste economische wetenschappen van het IAG. Hij heeft verschillende verantwoordelijke functies bekleed, waaronder Chief Investment Officer bij Belfius Insurance.

**François de Borchgrave** is bestuurder sinds 20/05/2020. Hij oefende voordien zijn mandaat van bestuurder uit als vaste vertegenwoordiger van KOIS NV, vertegenwoordigd door KOIS Invest BV, en dit sinds 19/12/2014. Hij is benoemd voor een periode van vier jaar, die verstrijkt na afloop van de gewone algemene vergadering die in 2024 zal worden gehouden. De heer François de Borchgrave is handelingenieur Solvay en heeft een MBA van de Harvard



University. Hij bekleedde verschillende verantwoordelijke functies, met name bij Belgacom, smarterwork.com en SONY. Hij is medeoprichter en gedelegeerd bestuurder van KOIS NV, een toonaangevend bedrijf voor impact investing (investeringen die financieel rendement combineren met sociale en/of milieu-impact). De heer de Borchgrave is tevens medeoprichter en directeur van Creative Textstyles, een textielbedrijf gevestigd in Roeselare.

**Bart De Zutter** is bestuurder sinds 29/10/2020. Zijn ambtstermijn verstrijkt aan het einde van de gewone algemene vergadering die in 2024 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 Re-Vive, waar hij momenteel Chief Legal Officer en lid van het Directiecomité is.

**Koen Depaemelaere** is bestuurder sinds 18/05/2022. Hij is de CEO van Monument Assurance. Zijn ambtstermijn verstrijkt aan het einde van de gewone algemene vergadering die in 2026 zal worden gehouden. Hij behaalde een diploma Burgerlijk Ingenieur aan de KU Leuven en volgde ook een post-universitaire MBA aan de Vlerick Management School en het programma Insurance Finance aan het I.M.D. in Lausanne. Nadat hij tussen 2005 en 2008 CEO was van Portima, ging hij aan de slag bij Vanbreda Risk & Benefits voor hij de functie van Head of Life bij Axa Belgium opnam. In 2019 werd hij CEO van Monument Assurance Belgium. Deze vennootschap nam de activa over van Integrale en in het bijzonder het aandelenblok Inclusio dat Integrale bezat.

**Adeline Simont** is bestuurder sinds 20/12/2018. Haar ambtstermijn verstrijkt aan het einde van de gewone algemene vergadering die in 2023 zal worden gehouden. Mevrouw Simont is handelsingenieur (Université Libre de Bruxelles - Ecole de Commerce Solvay). Zij heeft verschillende verantwoordelijke functies binnen Bank Degroef Petercam en is sinds april 2004 Gedelegeerd Bestuurder van Degroef Petercam Corporate Finance. Zij is vice-voorzitster en stichtend lid van de vzw Cercle Belge des Femmes de l'Immobilier (2014).

## 1.2 Effectieve leiding

### 1.2.1 Samenstelling

De effectieve leiding van Inclusio voert de door de Raad van Bestuur bepaalde strategie uit en rapporteert aan de Raad van Bestuur. De effectieve leiders zijn verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur van de vennootschap 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.

Op 31/12/2022 zijn er drie effectieve leiders van Inclusio:

Naam	Functie
<b>De heer Marc Brisack</b>	Chief Executive Officer ("CEO")*
<b>De heer Jean-Luc Colson</b>	Chief Financial Officer ("CFO")
<b>De heer Lionel Van Rillaer</b>	Chief Operating Officer ("COO")

De huidige leden van de effectieve leiding zijn natuurlijke personen.

### 1.2.2 Ervaring en andere mandaten van de effectieve leiding

#### De heer Marc Brisack, Chief Executive Officer (CEO)

De heer Brisack is handelsingenieur (Solvay) en Master in Real Estate (UFSIA Antwerpen). Hij heeft verschillende verantwoordelijke functies bekleed, onder meer binnen de Solvay-groep, bij Catella-Codemem, Bernheim Comofi, Fortis Real Estate en Ascencio. Hij is tevens bestuurder van de bv Somabri en, via Somabri, van Ceusters NV. Hij was bestuurder van Compagnie Financière de Neufcour NV, Bouille NV en Habitat et Humanisme Investment Belgium NV.

Hij is op 01/09/2020 bij Inclusio in dienst getreden.

Voornaamste gebieden van deskundigheid/ervaring: leiding van een GVV, financiën, vastgoed.

#### De heer Jean-Luc Colson, Chief Financial Officer (CFO), effectieve leider

Mr. 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 of deelnemingen van Inclusio.

Hij vervoegde Inclusio op 1/2/2019.

Voornaamste deskundigheid/ervaring: financiële leiding van een GVV, financiën, boekhouding, verzekeringen.

#### De heer Lionel Van Rillaer, Chief Operating Officer, effectieve leider

De heer Van Rillaer is burgerlijk bouwkundig ingenieur (UCL) en houder van een Master of Science in Hydraulic Engineering (Newcastle upon Tyne). Hij bekleedde verschillende verantwoordelijke functies bij Jan De Nul, Tuc Rail en CFE. Hij is bestuurder in verschillende dochtervennootschappen en deelnemingen van Inclusio. De heer Van Rillaer is tevens voorzitter van de raad van bestuur van de CV Allons en Vent.

Hij is in 2016 bij Inclusio in dienst getreden.

Voornaamste gebieden van deskundigheid/ervaring: burgerlijke bouwkunde, bouw, DBFM-projecten, Publiek-Private Partnerschappen, beheer van vastgoedportefeuilles.

## 1.3 Comités van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur heeft drie comités opgericht overeenkomstig artikel 7:98 van het WVV:

- een audit- en risicocomité;
- een comité voor benoemingen en bezoldigingen; en
- een investeringscomité.

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 heren Maarten Van Breusegem en Xavier Mertens, leden van het investeringscomité.

## Het audit- en risicocomité

Het audit- en risicocomité van Inclusio bestaat uit 2 leden: De heer André Bosmans en mevrouw Adeline Simont. Het audit- en risicocomité heeft als opdracht de Raad van Bestuur en de effectieve leiding van Inclusio bij te staan in het verzekeren van de juistheid en getrouwheid van de jaarrekening en de geconsolideerde rekening van Inclusio, alsook de kwaliteit van de interne en externe controle en van de informatie die aan de aandeelhouders van Inclusio en de markt wordt verstrekt.

Het auditcomité vergadert minstens vier maal per jaar bij de afsluiting van elk kwartaal en brengt vervolgens verslag uit aan de eerstvolgende Raad van Bestuur.

De opdrachten van het auditcomité zijn met name:

- toezicht op het proces van het opstellen van financiële informatie,
- toezicht op de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle, interne audit en risicobeheer van de Vennootschap,
- toezicht op de wettelijke controle van de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, alsook de opvolging 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 de Vennootschap.

Het comité formuleert adviezen en aanbevelingen op deze gebieden aan de Raad van Bestuur en aan de effectieve leiding.

## Het comité voor benoemingen en bezoldigingen (CBB)

Het comité voor benoemingen en bezoldigingen van Inclusio bestaat uit 4 leden: De heer André Bosmans, mevrouw Sandrine Nelissen-Grade, mevrouw Marianne Wagner en de heer Bart De Zutter. De meerderheid van de leden van het CBB zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 lid 1 van het WVV en artikel 3.5 van de Code 2020.

Het CBB komt bijeen telkens wanneer zij dit nodig acht voor de vervulling van haar taken, doch in principe ten minste tweemaal per jaar.

De opdracht van het comité voor benoemingen en bezoldigingen 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.

### Het investeringscomité

Het investeringscomité van Inclusio bestaat uit 6 leden: de heer André Bosmans, de heer François de Borchgrave, de heer Xavier Mertens, mevrouw Véronique Tai, de heer Maarten Van Breusegem en de heer Marc Brisack. Het investeringscomité is belast met de analyse, de selectie en de opvolging van de investerings-, renovatie- en ontwikkelingsdossiers voor eigen rekening van de Vennootschap. Zijn rol is louter adviserend.

### 1.4 Commissaris

Sinds 01/01/2020 is de commissaris van Inclusio Deloitte Bedrijfsrevisoren CV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Ben Vandeweyer, bedrijfsrevisor, lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren, Gateway Building, Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem. Zijn mandaat werd goedgekeurd op de gewone algemene vergadering van Inclusio van 10/06/2020. De commissaris is benoemd voor een periode van drie jaar die eindigt na de algemene vergadering die de jaarrekening per 31/12/2022 moet goedkeuren. Hij is erkend door de FSMA.

### 1.5 Onafhankelijke controlefuncties

Volgens artikel 17 van de GVV-wet heeft de vennootschap de volgende interne controlefuncties:

#### 1.5.1 Beheer van de risico's

Het beheer van de risico's is toevertrouwd aan de heer Jean-Luc Colson. In die hoedanigheid is hij verantwoordelijk voor de opvolging van de door de Raad

van Bestuur geïdentificeerde risico's en voor de evaluatie van hun invloed op de vennootschap. Hij stelt aan de Raad van Bestuur en, indien nodig, aan het audit- en risicocomité, de gepaste controlemaatregelen voor.

#### 1.5.2 Interne audit

De Vennootschap heeft een interne auditfunctie opgericht. De opdracht van de interne auditeur bestaat erin de adequaatheid en de doeltreffendheid van het interne controleproces van de Vennootschap na te gaan en te beoordelen en het audit- en risicocomité en de CEO te adviseren en bij te staan bij het vervullen van hun verantwoordelijkheden inzake interne controle door onafhankelijke, objectieve en onbevooroordeelde informatie, analyse, evaluatie, aanbevelingen en advies te verstrekken met betrekking tot de activiteiten van de Vennootschap die worden onderzocht. De interne auditeur kan de Raad van Bestuur ook bijstaan bij het vervullen van zijn verantwoordelijkheden inzake interne controle.

De interne controle omvat alle beleidslijnen, processen, praktijken en procedures die door de effectieve leiders, het audit- en risicocomité of de Raad van Bestuur worden toegepast om in de mate van het mogelijke te garanderen dat blootstelling aan risico's wordt geïdentificeerd, opgevolgd en beheerd, dat de middelen op zuinige wijze worden verworven, behouden en efficiënt gebruikt, dat financiële en belangrijke managementinformatie accuraat, relevant, tijdig en betrouwbaar is, en dat de naleving van beleidslijnen, normen, goedgekeurde procedures en toepasselijke wetten en reglementeringen adequaat is.

De interne auditopdracht wordt uitgevoerd door de mevrouw Adeline Simont, voorzitter van het audit- en risicocomité, bijgestaan door de vennootschap Callens, Pirenne, Theunissen & Co.

#### 1.5.3 Compliance

De compliance officer (de "Compliance Officer") wordt aangesteld door de Raad van Bestuur. Hij is verantwoordelijk voor het toezicht op en de naleving van alle reglementeringen die op de Vennootschap van toepassing zijn. Dit is een interne, onafhankelijke en permanente functie van de Vennootschap, die onder meer tot taak heeft erop toe te zien dat de Vennootschap het corporate governance charter naleeft en, meer in het algemeen, dat zij alle geldende wettelijke en reglementaire bepalingen naleeft die op de Vennootschap van toepassing zijn.

Het doel van de compliance-functie is (niet-exhaustief):

- toe te zien op de naleving van de procedures die de Vennootschap heeft ingesteld om marktmisbruik te voorkomen;
- een lijst van personen met voorwetenschap op te stellen en bij te houden en alle redelijke maatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat deze personen de daaruit voortvloeiende wettelijke en reglementaire verplichtingen en verbodsbepalingen schriftelijk erkennen;
- elke persoon die op deze lijsten voorkomt ervan in kennis stellen dat hij of zij op de lijst staat;
- telkens wanneer een effectieve leider of een bestuurder overweegt een transactie in aandelen van de Vennootschap te verrichten of door een derde te laten verrichten, hem of haar in kennis te stellen van de regels die op de transactie van toepassing zijn;
- de naleving te verzekeren van de wetten en voorschriften die van toepassing zijn op de Vennootschap
- toezien op de naleving van het corporate governance charter;
- het compliancerisico waaraan de Vennootschap is blootgesteld te identificeren en te beoordelen;
- toezien op de naleving van de regels inzake belangenconflicten;
- toe te zien op de naleving van de regels inzake het integriteitsbeleid (gedragscode);
- toe te zien op de naleving van de regels inzake marktmisbruik en, in het bijzonder, van de door de Vennootschap ingestelde procedures ter voorkoming van marktmisbruik (de dealing code);
- ervoor zorgen dat de interne procedures en maatregelen betreffende de naleving doeltreffend en toereikend zijn;
- het beginsel van verenigbaarheid van mandaten te waarborgen (bv. beoordeling van de onafhankelijkheid van bestuurders);
- ervoor te zorgen dat de interne auditeur in kennis wordt gesteld van elk vermoeden van fraude, verduistering of corruptie waarvan hij of zij kennis heeft.

André Bosmans werd aangesteld als Compliance Officer.

De Compliance Officer is onderworpen aan de strengste geheimhoudingsplicht. De compliancefunctie staat los van de interne-auditfunctie, maar valt binnen het onderzoeks- en controlegebied van laatstgenoemde.

De Compliance Officer beschikt te allen tijde over het nodige gezag, de nodige middelen en deskundigheid en

heeft onbeperkt toegang tot alle relevante informatie, voor zover dat nodig is voor de uitvoering van zijn taken.

De Compliance Officer informeert het audit- en risicocomité regelmatig over de voornaamste vastgestelde compliancerisico's, over de maatregelen die zijn genomen om deze risico's beter te beheersen en over de voortgang van de werken die in het kader van de uitoefening van de functie zijn verricht.

Ten minste eenmaal per jaar brengt de Compliance Officer verslag uit en informeert hij de Raad van Bestuur over de uitoefening van zijn of haar taken, over de belangrijkste compliance risico's die in het afgelopen jaar zijn vastgesteld en over de maatregelen die zijn genomen om deze te verhelpen.

### 1.6 Remuneratie en voordelen

#### 1.6.1 REMUNERATIEBELEID

##### Inleiding

Het remuneratiebeleid is vastgesteld door de Raad van Bestuur en is van toepassing sinds 01.01.2020 en in principe tot het einde van het boekjaar 2024. Het werd ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering van 19 mei 2021 en zal indien nodig regelmatig en in ieder geval ten minste om de vier jaar worden herzien.

#### Remuneratiebeleid van de niet-uitvoerende bestuurders

##### Procedure

Elke beslissing over de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders behoort tot de bevoegdheid van de Algemene Vergadering. De bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders van de Vennootschap wordt vastgesteld door 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 de vennootschap, 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 Comit es van de Raad die de bestuurders bijwonen als lid of Voorzitter:

- enerzijds een jaarlijkse basisvergoeding van € 4.000 voor het lidmaatschap van de Raad van Bestuur en € 8.000 voor de Voorzitter van de Raad;
- anderzijds, aanwezigheidsvergoedingen van € 750 per deelname aan een vergadering van de Raad van Bestuur of van een comité en € 1.500 per vergadering voor de Voorzitter van de Raad of van een comité voor zijn deelnames aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur of van een comité.

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

## Contractuele relatie

Er bestaat geen vennootschapscontract tussen de Vennootschap en de niet-uitvoerende bestuurders, die hun mandaat onafhankelijk uitoefenen. Overeenkomstig de statuten van de vennootschap 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 uitdagingen en de omvang van de vennootschap.

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 bestuurders 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 het Uitvoerend Comité. 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 de vennootschap, 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 30% van de jaarlijkse vaste vergoeding voor de CEO en 20% voor de CFO en de COO.

Zowel voor de variabele vergoeding op korte als op lange termijn wordt de mate van verwezenlijking van de KPI's geverifieerd aan de hand van boekhoudkundige en financiële gegevens, die door het Auditcomité worden geanalyseerd. Het CBB berekent een cijfer voor de mogelijke variabele vergoeding, afhankelijk van de mate waarin de doelstellingen zijn bereikt. Deze gecijferde berekening dient als indicatie voor de definitieve vaststelling van de variabele vergoeding. Deze zal ook rekening houden met de specifieke situatie van de vennootschap 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 vervolgens 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.

In elk geval wordt geen variabele vergoeding toegekend indien niet ten minste 80% van het budget wordt gehaald.

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 de vennootschap 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 niveau van het resultaat per aandeel. 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 Auditcomité.

Het percentage van de variabele vergoeding op korte termijn kan variëren van 0 tot 30% met een doelstelling van 20% van de jaarlijkse vaste vergoeding voor de CEO en 15% voor de COO en de CFO.

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 leidinggevenden aan tot een langetermijnvisie en beoogt ook de kans op retentie van het management te verhogen.

Voor de variabele vergoeding op lange termijn houden de criteria meer bepaald rekening met de evolutie van de omvang van de portefeuille en het resultaat per aandeel in een meerjarig perspectief, alsook met een ESG-criterium.

Het LTI-plan en de modaliteiten werden door het CBB gewijzigd en vastgesteld in februari 2023. Er werd overeengekomen om de winst van het LTI-plan uit te breiden naar de COO en de CFO 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 COO en de CFO met een doelstelling van 10% van hun vaste jaarlijkse vergoeding.

Op de vergadering van 23/02/2021, en om in lijn te zijn met de Code 2020, heeft de Raad van Bestuur beslist dat de effectieve leiders elk een minimaal aantal aandelen moeten aanhouden, respectievelijk minstens 2.000 Inclusio aandelen voor de CEO en 1.000 Inclusio aandelen voor de CFO en de COO gedurende hun volledige mandaat. Deze drempel moet uiterlijk eind 2024 worden bereikt.

### 3. Spaar- en pensioenplan

Het doel van het spaar- en pensioenplan is de kloof tussen de middelen waarover de begunstigen 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. De effectieve leiders zijn gedekt door een groepsverzekering van het type "defined contribution", die is afgesloten bij een verzekeringsmaatschappij. Bovendien hebben de CEO en de CFO toegang tot een verzekeringspolis "Individuele Pensioentoezegging", die alleen bedoeld is om een uitkering bij leven of overlijden uit te keren.

### 4. De overige voordelen

Inclusio draagt de jaarlijkse kosten inzake pensioenverzekering, arbeidsongeschiktheid en de dekking van medische kosten voor de COO en stelt de COO ook een bedrijfswagen, een laptop, een gsm representatiekosten en maaltijdcheques ter beschikking.

### Contractuele voorwaarden van de effectieve leiders

Om hen met het dagelijks bestuur te belasten, heeft de vennootschap met de CEO en de CFO een dienstverleningsovereenkomst voor onbepaalde duur gesloten. Zij hebben de status 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.

De COO van zijn kant heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd met Inclusio.

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 de vennootschap (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 2020 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 de vennootschap 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.

### 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 Vergoedingsbeleid 2020 op belangrijke punten te wijzigen tijdens de volgende vier boekjaren. Dit remuneratiebeleid is van toepassing vanaf 1 januari 2020 en zal in principe van kracht blijven tot 31 december 2023. 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.

## 1.6.2 REMUNERATIEVERSLAG

### Inleiding

Dit remuneratieverslag is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 ("Code 2020") en artikel 3:6 § 3, lid 2 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ("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 2022 aan elk van de bestuurders en effectieve leiders werden toegekend of verschuldigd waren.

### 1. Totale remuneratie

#### 1.1 Vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders

De bestuurders worden vergoed op basis van het hierboven uiteengezette remuneratiebeleid. De vergoeding bestaat uit een vast jaarlijks bedrag en aanwezigheidsvergoedingen.

Tabel van de aanwezigheden van bestuurders in 2022

Naam, Functie	Raad van bestuur	Investerings- comité	Audit- comité	Comité voor benoemingen en bezoldigingen
<b>André Bosmans</b> Niet-uitvoerend bestuurder – Voorzitter van de raad van bestuur en het CBB	7/7	4/4	4/4	2/2
<b>Sandrine Nelissen Grade</b> Niet-uitvoerend bestuurder – Lid van het CBB	5/7	n.v.t.	n.v.t.	2/2
<b>Marianne Wagner</b> Niet-uitvoerend bestuurder – Lid van het CBB	6/7	n.v.t.	n.v.t.	2/2
<b>Adeline Simont</b> Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van het auditcomité	7/7	n.v.t.	4/4	n.v.t.
<b>Bart De Zutter</b> Niet-uitvoerend bestuurder – Lid van het CBB	7/7	n.v.t.	n.v.t.	2/2
<b>François de Borchgrave</b> Niet-uitvoerend bestuurder	5/7	2/4	n.v.t.	n.v.t.
<b>Christophe Demain</b> Niet-uitvoerend bestuurder	6/7	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Matthieu de Posch</b> Niet-uitvoerend bestuurder Ontslagnemend op 18/05/2022	1/2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Koen Depaemelaere</b> Niet-uitvoerend bestuurder, Benoemd op 18/05/2022	4/5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Véronique Tai</b> Uitgenodigd op de vergaderingen Sinds 18/05/2022	5/5	2/2	n.v.t.	n.v.t.
<b>Xavier Mertens</b> Lid van het investeringscomité	n.v.t.	4/4	n.v.t.	n.v.t.
<b>Michel Balon</b> Lid van het investeringscomité Ontslagnemend op 18/05/2022	n.v.t.	2/2	n.v.t.	n.v.t.
<b>Maarten Van Breusegem</b> Lid van het investeringscomité Sinds 06/10/2022	n.v.t.	1/1	n.v.t.	n.v.t.

### Tabel van het aantal aandelen in bezit op 31/12/2022

Naam, Functie	Aantal aandelen op 31/12/2022
<b>André Bosmans</b>	
Niet-uitvoerend bestuurder – Voorzitter van de raad van bestuur en het CBB	3.000 aandelen

### Tabel van de totale remuneratie

Naam, Functie	Jaarlijkse vaste vergoeding	Aanwezigheidsvergoedingen	Totale remuneratie
<b>André Bosmans</b>	€ 8.000	€ 22.500	€ 30.500
<b>Sandrine Nelissen Grade</b>	€ 4.000	€ 5.250	€ 9.250
<b>Marianne Wagner</b>	€ 4.000	€ 6.000	€ 10.000
<b>Adeline Simont</b>	€ 4.000	€ 11.250	€ 15.250
<b>Bart De Zutter</b>	€ 4.000	€ 6.750	€ 10.750
<b>François de Borchgrave</b>	€ 4.000	€ 5.250	€ 9.250
<b>Christophe Demain</b>	€ 4.000	€ 4.500	€ 8.500
<b>Koen Depaemelaere</b>	€ 4.000	€ 3.000	€ 7.000
<b>Matthieu de Posch</b>	n.v.t.	€ 750	€ 750
<b>Véronique Tai</b>	€ 4.000	€ 5.250	€ 9.250
<b>Xavier Mertens</b>	n.v.t.	€ 3.000	€ 3.000
<b>Michel Balon</b>	n.v.t.	€ 1.500	€ 1.500
<b>Maarten Van Breusegem</b>	n.v.t.	€ 750	€ 750
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 40.000</b>	<b>€ 75.750</b>	<b>€ 115.750</b>

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 vergoeding 2022	Totale vergoeding 2021	Variatie 2022 vs. 2021
<b>André Bosmans</b>	€ 30.500	€ 30.500	0 %
<b>Sandrine Nelissen Grade</b>	€ 9.250	€ 9.250	0 %
<b>Marianne Wagner</b>	€ 10.000	€ 10.000	0 %
<b>Adeline Simont</b>	€ 15.250	€ 11.500	+32,6 %
<b>Bart De Zutter</b>	€ 10.750	€ 10.000	+7,5 %
<b>François de Borchgrave</b>	€ 9.250	€ 11.500	-19,6 %
<b>Christophe Demain</b>	€ 8.500	€ 8.500	0 %
<b>Matthieu de Posch</b>	€ 750	€ 8.500	-91,2 %
<b>Véronique Tai</b>	€ 9.250	n.v.t.	
<b>Koen Depaemelaere</b>	€ 7.000	n.v.t.	
<b>Julien Dessart</b>	n.v.t.	€ 6.917	

<b>Maarten Van Breusegem</b>	€ 750	n.v.t.	
<b>Xavier Mertens</b>	€ 3.000	€ 3.750	-20 %
<b>Michel Balon</b>	€ 1.500	€ 3.750	-60 %
<b>TOTAAL</b>	<b>115.750</b>	<b>114.167</b>	<b>+1,38 %</b>

<b>Reële waarde van de vastgoedportefeuille</b>	€ 274.012.240	€ 218.539.805	+ 25,4 %
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	€ 7.116.324	€ 4.398.334	+ 61,8 %

### 1.2. Vergoeding van de effectieve leiders

De effectieve leiders werden vergoed overeenkomstig het remuneratiebeleid.

Ter informatie, de ratio tussen de totale remuneratie van de CEO voor 2022 en de laagste vergoeding onder de werknemers, uitgedrukt op basis van voltijdse equivalenten, bedraagt 6.

### TABEL VAN DE TOTALE REMUNERATIE

Naam, Functie	Vaste basisvergoeding	Variabele vergoeding	Groepsverzekering	Totale vergoeding	Verhouding vast/variabel
<b>Marc Brisack (*)</b>	€ 198.261	€ 75.339	€ 48.147	€ 321.747	Vast 76,6 %
CEO					Variabel 23,4 %
<b>Jean-Luc Colson</b>	€ 174.077	€ 32.204	€ 24.027	€ 230.308	Vast 86,0 %
CFO					Variabel 14,0 %
<b>Lionel Van Rillaer</b>	€ 178.483 (**)	€ 33.020	€ 17.892	€ 229.395	Vast 85,6 %
COO					Variabel 14,4 %

(\*) De variabele vergoeding van Marc Brisack bestaat uit een variabele kortetermijnvergoeding van 45.600 EUR en een variabele langetermijnvergoeding (long term incentive) van 29.739 EUR die (na verrekening van de toepasselijke inkomstenbelasting) zal worden besteed aan de verwerving van Inclusio-aandelen.

(\*\*) De heer Lionel Van Rillaer wordt aangeworven als bediende. Het bedrag van € 178.483 stemt overeen met zijn brutomaandloon over 13,92 maanden zonder rekening te houden met de werkgeversbijdragen. Hij beschikt daarnaast over een bedrijfswagen, een gsm, maaltijdcheques, forfaitaire kosten, een levens-/overlijdens-, arbeidsongeschiktheids- en hospitalisatieverzekering.

### PRESTATIE 2022

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, rekening houdend met het sociaal karakter van de vennootschap. Deze vergoeding wordt onafhankelijk van de resultaten toegekend en wordt niet geïndexeerd.

Een variabele vergoeding beloont kwalitatieve prestaties die voldoen aan de verwachtingen op het gebied van resultaten, professionalisme en motivatie. Deze mag niet meer bedragen dan 30% van de vaste vergoeding van de CEO en 20% van de vaste vergoeding van de CFO en de COO.

In geval van beëindiging van de overeenkomsten tussen de CEO en Inclusio op initiatief van de Vennootschap vóór hun vervaldatum, en behalve in de gevallen voorzien in het contract waarvoor geen vergoeding verschuldigd is, heeft de CEO contractueel recht op een beëindigingsvergoeding gelijk aan 6 maanden vergoeding.

In het geval dat de overeenkomsten tussen de CFO en Inclusio worden beëindigd door de Vennootschap vóór hun vervaldatum, en behalve in de gevallen voorzien in het contract waarvoor geen vergoeding verschuldigd is, heeft de CFO contractueel recht op een vergoeding op het einde van het contract gelijk aan 6 maanden vergoeding.

Voor het boekjaar 2022 werd de variabele vergoeding van de CEO bepaald rekening houdend met de volgende

doelstellingen: groei van de portefeuille, operationeel resultaat van de gebouwen, beheersing van de algemene kosten, kwaliteit van het management van het team en van de portefeuille, kwaliteit van de "Investor Relations" en het sociale aspect verbonden aan de bezetting van de woningen in de portefeuille.

Voor de CFO waren de doelstellingen voor 2022: beheersing van de algemene kosten, operationeel resultaat (vóór portefeuilleresultaat), financiële verslaggeving aan de raad van bestuur, het auditcomité en het ondersteunend comité, opvolging van de handelsvorderingen, beheer van de dochterondernemingen en ondersteuning van de "Investor Relations".

#### Jaarlijkse variatie in de totale vergoeding

Naam	Totale vergoeding 2022	Totale vergoeding 2021	Variatie 2022 vs. 2021
<b>Marc Brisack</b>	€ 321.747	€ 296.497	+8,5%
<b>Jean-Luc Colson</b>	€ 230.308	€ 217.992	+5,6%
<b>Lionel Van Rillaer</b>	€ 229.395	€ 194.425	+18,0%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	€ 274.012.240	€ 218.539.805	+ 25,4%
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	€ 7.116.324	€ 4.398.334	+ 61,8%

#### Tabel van het aantal aandelen in bezit op 31/12/2022

Naam, Functie	Aantal aandelen op 31/12/2022
<b>Marc Brisack - Chief Executive Officer</b>	6.000
<b>Jean-Luc Colson - Chief Financial Officer</b>	1.000
<b>Lionel Van Rillaer - Chief Operating Officer</b>	0

#### 2. Vertrekvergoedingen

De voorzieningen voor vertrekvergoedingen worden uiteengezet in het remuneratiebeleid. Tijdens het boekjaar 2022 werd aan geen enkel lid van het Uitvoerend Comité een vertrekvergoeding betaald.

Voor de COO waren de doelstellingen voor 2022: groei van de portefeuille, operationeel resultaat (vóór portefeuilleresultaat), naleving van de budgetten en de termijnen voor projecten die binnen het jaar worden opgeleverd, kwaliteit van het beheer van de portefeuille en het team, alsook het sociale aspect verbonden aan de bezetting van de woningen in de portefeuille.

Na analyse van de boekhoudkundige en financiële gegevens die werden gebruikt om de mate van verwezenlijking van de KPI's te verifiëren, beoordeelde het CBB de verwezenlijking van de doelstellingen van de effectieve leiders. In zijn zitting van 23/02/2023 en op aanbeveling van het CBB heeft de Raad van Bestuur de bedragen bepaald van de variabele vergoeding die aan de CEO, CFO en COO zou worden toegekend.

#### 3. Toepassing van de terugvorderingsrechten

In overeenstemming met het remuneratiebeleid bepalen de contracten die met de leden van het Uitvoerend Comité zijn gesloten dat, indien variabele vergoedingen zijn toegekend of uitbetaald op basis van onjuiste financiële gegevens, de vennootschap de uitbetaling van de variabele vergoedingen in kwestie geheel of gedeeltelijk kan uitstellen in functie van de ten onrechte toegekende bedragen. Voor het boekjaar 2022 heeft de Vennootschap geen gebruik moeten maken van deze rechten.

#### 4. Afwijkingen van het remuneratiebeleid

Voor het boekjaar 2022 waren er geen afwijkingen van het remuneratiebeleid zoals goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 13/05/2021, met uitzondering van de wijzigingen aan het Long Term Incentive-plan.

### 1.7 Corporate governance code – vrijstellingen

De Vennootschap heeft het Charter aangenomen in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code 2020 (de 'Corporate Governance Code'). Het Charter beschrijft de voornaamste aspecten van het deugdelijk bestuur van de Vennootschap, 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.

De Vennootschap zal de beginselen van deugdelijk bestuur, vervat in de Corporate Governance Code, toepassen en de bepalingen inzake ondernemingsbestuur, vervat in de Corporate Governance Code, naleven, met uitzondering van de volgende:

- De bestuurders worden niet vergoed in aandelen;
- Gezien het beperkte aantal werknemers in de Vennootschap, heeft de Vennootschap ervoor gekozen geen secretaris-generaal aan te stellen, maar zij behoudt zich het recht voor er een te benoemen. De Vennootschap zal erop toezien dat de taken die de Corporate Governance Code in beginsel voorbehoudt aan de secretaris-generaal van de Vennootschap, intern worden uitgeoefend.

### 1.8 Promotoren

De GVV-wetgeving voorziet in de functie van promotor van de GVV, 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 Invest NV en Re-Vive NV (samen, de 'Promotoren') zijn de promotoren van het project Inclusio.

De drie Promotoren worden Hierna kort beschreven:

**Imofig NV:** Imofig is de holding en beheertak van de vastgoedportefeuille van de Degroof Petercam groep in België. In het kader van haar maatschappelijk engagement heeft Bank Degroof Petercam in 2011 haar sociaal vastgoedinvesteringproject gelanceerd door de oprichting, via Imofig, van de vennootschappen Degroof Social Immo en Bon Pasteur.

**Kois NV:** 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 NV:** Re-Vive is een voorloper en marktleider in complexe stadsvernieuwingsprojecten. Re-Vive transformeert onderbenutte of verouderde sites en infrastructuur in toekomstbestendige en koolstofvrije ontwikkelingen. 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 zullen zich gedurende een periode van drie jaar houden aan de regels van de GVV-wet inzake Promotoren.



De effectieve leiding voert de door de Raad van Bestuur bepaalde strategie uit.

De bestuurders en controlerende aandeelhouders van de Promotoren worden hieronder beschreven:

Naam en hoofdzetel	Samenstelling van de raad van bestuur	Aandeelhouderschap en controleketen
<b>Société Immobilière et Financière Industrie-Guimard NV ("IMOFIG")</b> Guimardstraat 18, 1040 Brussel	- De heer Hanif Mohamed - Mevrouw Reinhilde Vanhengel - De heer Nicolas Becus - De heer Didier Berckmans - De heer Bjorn De Boer	Bank Degroof Petercam NV is de controlerende vennootschap van Imofig.
<b>Re-Vive NV</b> Vertegenwoordigd door <b>Re-Vive World BV, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Nicolas Bearelle</b> Nieuwewandeling 62, 9000 Gent	- Re-Vive World BV, (0474.152.925) - De heer Nicolas Bearelle - De heer Piet Colruyt - Cassel bv (0463.604.768) - Athens Technology Partners (vennootschap geregistreerd in Engeland onder het nummer 04348688, btw GB 118 1005 61) - NNJ bv (0698.602.908).	Re-Vive NV wordt voor 100% gecontroleerd door Re-Vive World BV.
<b>Kois NV</b> vertegenwoordigd door <b>BELGICA NV, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger François de Borchgrave</b> Rue Langeveld 8, 1180 Brussel	- Belgica NV (0412.768.751) - BLTB bv(0500.844.454) - Framaca NV (0878.270.563)	- Framaca NV: 23,125% - Edouard Janssen: 10% - BLTB BV (gecontroleerd door Charles-Antoine Janssen): 37,5% - Charles-Antoine Janssen: 29,375%

Handelt geen van de drie Promotoren in onderling overleg met een van de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap.

Overeenkomstig artikel 23 van de GVV-Wet hebben de Promotoren de volgende toezeggingen gedaan in het kader van de erkenning van de Vennootschap als OGVV:

- De Promotoren verbinden zich ertoe ervoor te zorgen dat in de uitgiftevoorwaarden van elke kapitaalverhoging die binnen drie jaar na de datum van erkenning als OGVV door middel van een openbare aanbieding wordt uitgevoerd, uitdrukkelijk wordt bepaald dat de kapitaalverhoging niet wordt doorgevoerd en dat het bedrag van de inschrijvingen aan de inschrijvers wordt terugbetaald indien het bedrag van het reeds geplaatste kapitaal, vermeerderd met het totaalbedrag van de na afloop van de inschrijvingsperiode geïnde inschrijvingen, lager is dan het bedrag van het eigen vermogen waarin het minimumbudget voorziet, zoals bepaald in het erkenningsdossier, namelijk € 154.438.181; in dat geval verbinden de Promotoren zich er ook toe de inschrijvers alle commissies en makelaarskosten terug te betalen die zij in verband met de inschrijving hebben betaald; er wordt verwezen naar punt 7.4 van het Prospectus voor de beursgang betreffende het minimumbudget;
- Indien Inclusio ontbonden en vereffend wordt binnen drie jaar na de datum waarop de erkenning als OGVV

werd verleend, verbinden de Promotoren zich er ook toe de inschrijvers terug te betalen voor de kosten, commissies en lasten die ze hebben betaald in verband met de verwerving van aandelen Inclusio, en Inclusio terug te betalen voor het bedrag van de honoraria die Inclusio of een van haar perimeter vennootschappen heeft betaald voor de diensten die werden geleverd door een vennootschap waarmee Inclusio of een Promotor van de Vennootschap verbonden is of een deelnemingsverhouding heeft;

- Ten slotte moeten de Promotoren ervoor zorgen dat ten minste 30% van de aandelen Inclusio waaraan stemrechten verbonden zijn vanaf één jaar na de erkenning als OGVV permanent en continu in handen van het publiek zijn.

De verplichtingen van de Promotoren uit hoofde van de GVV-Wet eindigen op 11/12/2023, d.w.z. precies drie jaar na het verkrijgen van de erkenning als OGVV.

Elke Promotor heeft ook het recht om een vertegenwoordiger in de Raad van Bestuur van de Vennootschap voor te dragen gedurende een termijn die eindigt op de gewone algemene vergadering van de Vennootschap in 2032, waarbij de duur van deze opeenvolgende mandaten niet meer dan 4 jaar mag bedragen. Dit vertegenwoordigingsrecht is vastgelegd

in de Statuten en kan alleen worden ingetrokken en/of gewijzigd indien het wijzigingsvoorstel 90% van de uitgebrachte stemmen behaalt. Dit recht om elk een vertegenwoordiger in de Raad van Bestuur van de Vennootschap voor te dragen wordt enerzijds gerechtvaardigd door de wens van de Promotoren om, via hun aanwezigheid in de Raad van Bestuur van de Vennootschap, een vorm van garantie te kunnen blijven bieden voor het sociale en maatschappelijke doel dat de Vennootschap nastreeft, en anderzijds door de wens van de Vennootschap om te kunnen blijven rekenen op hun aanwezigheid in de Raad van Bestuur.

De combinatie van de hoedanigheid van Promotor, Bestuurder en aandeelhouder kan aanleiding geven tot belangenconflicten met de Vennootschap. In dat geval zal de Raad van Bestuur erop toezien dat hij de regels naleeft die hij zichzelf heeft opgelegd inzake belangenconflicten, zoals bepaald in zijn Charter.

## 1.9 Beleid inzake belangenconflicten

De wettelijke bepalingen ter voorkoming van belangenconflicten die van toepassing zijn op de Vennootschap, zijn de artikelen 7:96 en 7:97 van het WVV, alsook de specifieke regels inzake belangenconflicten die vervat zijn in de op GVV's toepasselijke wetgeving. De Raad van Bestuur past de procedures toe waarin deze regels voorzien wanneer een bestuurder een belang heeft dat strijdig is met dat van de Vennootschap.

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 de Vennootschap indruist dat de betrokken Bestuurder in kennis wordt gesteld van de voorwaarden waaronder de Vennootschap voornemens is een verrichting aan te gaan, worden de voorbereidende nota's hem niet bezorgd, onthoudt hij zich ervan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur betreffende die verrichting bij te wonen en wordt het punt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt medegedeeld.

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 de Vennootschap 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 een bijlage bij de notulen die hem niet wordt meegedeeld.

De Raad van Bestuur heeft in het boekjaar 2022 twee belangenconflicten moeten behandelen: Het betrof de vraag van Re-Vive om een geblokkeerd bedrag bij de notaris geheel of gedeeltelijk vrij te krijgen, als waarborg voor Inclusio in het kader van het EKLA-dossier. De voorziene procedures (uitsluiting van de vertegenwoordiger van Re-Vive tijdens de besprekingen over dit punt op de Raad van Bestuur van 18 oktober 2022) werden correct toegepast en een investeringsdossier dat ook door Re-Vive is geanalyseerd (uitsluiting van de vertegenwoordiger van Re-Vive tijdens de besprekingen over dit punt op de Raad van Bestuur van 17 mei 2022).

## 1.10 Diversiteit binnen de onderneming

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 NV.

De samenstelling van de raad van bestuur (drie vrouwen en vijf mannen) is in overeenstemming met de bepalingen van artikel 7:86 van het WVV met betrekking tot genderdiversiteit.

# GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Geconsolideerde balans	p.96
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat	p.97
Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	p.98
Kasstroomoverzicht	p.100
Toelichtingen 1 tot 35	p.101
Statutaire financiële overzichten	p.132
Statutair overzicht van de financiële situatie	p.132
Statutair overzicht van het totaalresultaat	p.133
Detail van het statutair eigen vermogen	p.134
Distributie	p.134
Resultaatsverwerking en statutaire toewijzing	p.135
Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening	p.136
Risico-factoren	p.140
Permanent document	p.144
Verklarende woordenlijst	p.148



INCLUSIO NV IS

**een  
belgische referentie-  
vennootschap die  
investeert in sociaal  
vastgoed**



*De vastgoedportefeuille omvat een grote verscheidenheid aan bouwstijlen en groottes van woningen.*



## Geconsolideerde balans

In €	Toe-lichting	31/12/2022	31/12/2021
<b>I</b>	<b>Vaste Activa</b>	<b>288.735.254</b>	<b>219.870.018</b>
I B.	Immateriële vaste activa	30.336	50.380
I C.	Vastgoedbeleggingen	274.234.324	218.539.805
I D.	Andere materiële vaste activa	112.623	51.408
I E.	Langlopende financiële activa	6.062.360	685.096
I F.	Vorderingen financiële leasing	8.295.610	0
I I.	Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	543.329
<b>II</b>	<b>Vlottende activa</b>	<b>1.519.282</b>	<b>1.659.105</b>
II D.	Handelsvorderingen	52.461	161.633
II E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	321.272	141.381
II F.	Geldmiddelen en kasequivalenten	593.077	944.387
II G.	Overlopende rekeningen	552.472	411.704
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>290.254.536</b>	<b>221.529.123</b>
	<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>186.248.933</b>	<b>167.771.260</b>
A.	Kapitaal	142.916.788	142.916.788
B.	Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C.	Reserves	12.352.094	1.452.350
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	22.229.900	14.651.972
	<b>PASSIVA</b>	<b>104.005.603</b>	<b>53.757.863</b>
<b>I</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>71.200.000</b>	<b>51.476.469</b>
I B.	Langlopende financiële schulden	71.200.000	51.476.469
<b>II</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>32.805.603</b>	<b>2.281.394</b>
II B.	Kortlopende financiële schulden	28.067.878	361.478
II D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.425.698	1.842.940
II F.	Overlopende rekeningen	312.028	76.975
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>290.254.536</b>	<b>221.529.123</b>

## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat

In €	Toe-lichting	31/12/2022	31/12/2021
I	Huurinkomsten	10.438.631	7.044.064
III	Met verhuur verbonden kosten	-97.295	14.074
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>10.341.336</b>	<b>7.058.138</b>
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	5.608	1.915
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	556.003	357.766
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-706.871	-504.458
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>10.196.076</b>	<b>6.913.361</b>
IX	Technische kosten	-355.538	-218.873
X	Commerciële kosten	-16.012	-28.383
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-4.729	-1.679
XII	Beheerkosten vastgoed	-398.558	-274.061
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-774.837</b>	<b>-522.996</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>9.421.239</b>	<b>6.390.365</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.261.403	-1.995.456
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-43.513	3.425
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>7.116.324</b>	<b>4.398.334</b>
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	19.840
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.478.643	9.532.176
XIX	Ander portefeuilleresultaat	35.746	100.909
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>17.630.713</b>	<b>14.051.259</b>
XX	Financiële inkomsten	80.578	423
XXI	Netto interestkosten	-778.618	-307.228
XXII	Andere financiële kosten	-21.854	-4.372
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.364.381	840.056
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>4.644.487</b>	<b>528.879</b>
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	71.302	91.582
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>22.346.503</b>	<b>14.671.720</b>
XXV	Vennootschapsbelasting	-140.677	34.534
XXVI	Exit taks	24.074	-54.282
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-116.602</b>	<b>-19.748</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>22.229.900</b>	<b>14.651.972</b>
Overzicht van het totaalresultaat			
I.	Nettoresultaat	22.229.900	1.547.003
II.	Andere elementen van het totaalresultaat:	0	0
	<b>TOTAALRESULTAAT (I + II)</b>	<b>22.229.900</b>	<b>1.547.003</b>
	<b>Gewone en verwaterde winst per aandeel (euro/aandeel)</b>	<b>2,99</b>	<b>0,21</b>

## Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

In €	Kapitaal			Reserves					Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Geplaast kapitaal	Kosten kapitaal-verhoging	Uitgiftepremies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de afdekkings-instrumenten	Reserve voor eigen aandeel (-)	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		
<b>Saldo per 31/12/2020</b>	<b>143.751.160</b>	<b>-4.673.813</b>	<b>8.381.743</b>	<b>524.118</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101.751</b>	<b>-151.742</b>	<b>33.549</b>	<b>147.966.766</b>
Kapitaalvermindering	-945.037							945.037		
Inbreng in natura	4.784.477		368.407							5.152.885
Andere mutaties								-362		
Toewijzing van het resultaat 2020				227.396	-221.779			27.932	-33.549	
Resultaat van het boekjaar 2021									14.651.972	14.651.972
<b>Saldo per 31/12/2021</b>	<b>147.590.601</b>	<b>-4.673.813</b>	<b>8.750.150</b>	<b>751.514</b>	<b>-221.779</b>	<b>0</b>	<b>101.751</b>	<b>820.865</b>	<b>14.651.972</b>	<b>167.771.261</b>
<b>Saldo per 1/12/2021</b>	<b>147.590.601</b>	<b>-4.673.813</b>	<b>8.750.150</b>	<b>751.514</b>	<b>-221.779</b>	<b>0</b>	<b>101.751</b>	<b>820.865</b>	<b>14.651.972</b>	<b>167.771.260</b>
Toewijzing van het resultaat 2021				9.623.758	840.056			4.188.158	-14.651.972	
Dividend									-3.714.174	-3.714.174
Aankoop van eigen aandeel							-38.054			-38.054
Resultaat van het boekjaar 2022									22.229.900	22.229.900
<b>Saldo per 31/12/2022</b>	<b>147.590.601</b>	<b>-4.673.813</b>	<b>8.750.150</b>	<b>10.375.272</b>	<b>618.276</b>	<b>-38.054</b>	<b>101.751</b>	<b>1.294.849</b>	<b>22.229.900</b>	<b>186.248.933</b>

## Kasstroombegroting

In €	31/12/2022	31/12/2021
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>944.387</b>	<b>11.059.315</b>
<b>1. Operationele activiteiten</b>	<b>-8.346.485</b>	<b>1.350.859</b>
<b>Resultaat van het boekjaar voor belastingen en interesten</b>	<b>23.066.396</b>	<b>14.982.897</b>
Resultaat van het boekjaar	22.229.900	14.651.972
Financiële opbrengsten	-80.578	-423
Netto interestkosten	778.618	307.228
Andere financiële kosten	21.854	4.372
Belastingen	116.602	19.748
<b>Aanpassingen voor transacties zonder kaseffecten</b>	<b>-15.779.450</b>	<b>-10.419.810</b>
Afschrijvingen / Waardeverminderingen op materiële vaste activa	63.574	44.004
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-10.478.643	-9.532.176
Variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-5.364.381	-840.056
Aandeel in het resultaat van de deelnemingen waarop vermogensmutatie is toegepast	0	-91.582
<b>Wijzigingen in werkkapitaal</b>	<b>-14.552.217</b>	<b>-2.988.212</b>
Variaties van rubrieken in activa		
-Handelsvorderingen	109.172	-64.761
-Andere vlottende activa	111.556	-43.756
-Overlopende rekeningen	-140.768	84.968
Variaties van rubrieken in verplichtingen		
-Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-14.867.229	-2.983.306
-Overlopende rekeningen	235.052	18.643
<b>Andere elementen van de operationele activiteiten</b>	<b>-1.081.215</b>	<b>-224.017</b>
(Betaalde)/ontvangen belastingen	-361.321	87.160
Betaalde interesten	-778.618	-307.228
Ontvangen interesten	80.578	423
Andere financiële kosten	-21.854	-4.372
<b>2. Investeringsactiviteiten</b>	<b>-35.725.856</b>	<b>-51.176.834</b>
Vastgoedbeleggingen – Geactiveerde investeringen	-1.992.847	-2.182.218
Vastgoedbeleggingen – Nieuwe verwervingen	-2.600.708	-14.107.354
Desinvestering	0	20.160
Projectontwikkelingen	-21.179.000	-10.851.605
Andere immateriële activa	-104.747	-43.150
Langlopende financiële activa	-12.884	-17.363
Investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	-91.582
Overname van dochterondernemingen	-9.835.672	-23.903.723
<b>3. Financieringsactiviteiten</b>	<b>43.721.032</b>	<b>39.711.048</b>
Mutaties van de financiële verplichtingen en schulden	0	91.582
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	47.137.693	39.413.047
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	335.567	206.782
Variaties in de reserves	-38.054	-363
Dividend	-3.714.174	0
<b>Totale kasstroom van het boekjaar</b>	<b>-351.310</b>	<b>-10.114.928</b>
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>593.077</b>	<b>944.387</b>

## Toelichting 1: Algemene informatie

Inclusio NV (in de jaarrekening 'de Groep' genoemd) is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, die het statuut van GVV heeft verkregen op 10/12/2020. De maatschappelijke zetel van de Groep is gevestigd Herrmann-Debrouxlaan 40 te 1160 Brussel.

Inclusio NV 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 30/03/2022. De publicatie van de geconsolideerde jaarrekening zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van 17/05/2023.

## 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 31/12/2022.

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld volgens het schema voorgeschreven door het KB van toepassing op GVV's (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) en werden opgesteld in overeenstemming met de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) en de interpretaties van het 'International Financial Reporting Interpretations Committee' (IFRIC) van kracht op 31/12/2022, die door de Europese Unie werden goedgekeurd, zoals vastgelegd door het Belgisch Koninklijk Besluit van 13/07/2014 betreffende Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. Bijgevolg heeft de Groep 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 Groep een aantal significante beoordelingen formuleren inzake de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving en een aantal schattingen maken. Om die hypothesen te formuleren, baseert het management zich op zijn 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 2022. 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.

- Wijziging aan IFRS 16 *Huurverlagings als gevolg van COVID-19 na 1 juni 2021* (van toepassing voor jaarperiodes die aanvangen vanaf 1 april 2021).
- Wijzigingen aan IAS 16 *Huurverlagings als gevolg van COVID-19 na 1 juni 2020* (van toepassing voor jaarperiodes die aanvangen vanaf 1 januari 2022).
- Wijzigingen aan IAS 37 *Verlieslatende contracten – Kosten tot uitvoering van een contract* (van toepassing op jaarperiodes die aanvangen vanaf 1 januari 2022).
- Wijzigingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk* (van toepassing op jaarperiodes die aanvangen vanaf 1 januari 2022).
- *Jaarlijkse verbeteringen 2018-2020 aan de IFRS* (van toepassing voor jaarperiodes die aanvangen vanaf 1 januari 2022).

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 de Groep. De Groep voorziet om deze standaarden, indien relevant, op toepassingsdatum toe te passen:

- IFRS 17 *Contrats d'assurance* (van toepassing voor jaarperiodes die aanvangen vanaf 1er januari 2023).
- Wijzigingen aan IFRS 17 *IFRS 17 Verzekeringscontracten: Eerste toepassing van IFRS 17 en IFRS 9* (van toepassing op jaarperiodes die aanvangen vanaf 1 januari 2023).
- Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of*

*langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten* (van toepassing op jaarperiodes die aanvangen vanaf 1 januari 2024, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).

- Wijzigingen aan IAS 1 *Voorstelling van de financiële staten* en aan de praktijkbeschrijving in IFRS 2: te verstrekken informatie over de boekhoudmethodes (van toepassing voor jaarperiodes geopend vanaf 1 januari 2023).
- Wijzigingen in IAS 8 *Boekhoudkundige methodes, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van boekhoudkundige ramingen* (van toepassing op jaarperiodes die aanvangen vanaf 1 januari 2023).
- Wijzigingen in IAS 12 *Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie* (van toepassing op jaarperiodes die aanvangen vanaf 1 januari 2023)
- Wijzigingen aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback* (van toepassing op jaarperiodes die aanvangen vanaf 1 januari 2024, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).

De Groep 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 Groep en van haar dochterondernemingen en investeringen in deelnemingen waarop de equity-methode wordt toegepast. Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de Groep zeggenschap uitoefent.

De Groep oefent zeggenschap over een deelneming uit als hij is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van zijn betrokkenheid bij de deelneming en over de mogelijkheid beschikt deze opbrengsten via zijn macht over de deelneming te beïnvloeden.

Wanneer de Groep meer dan de helft van de stemrechten in de dochteronderneming bezit, wordt die dochter geacht door de Groep te worden gecontroleerd.

De financiële staten van de dochterondernemingen worden integraal in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop de Groep 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 Groep 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 deelnemingen

Een joint venture is een samenwerkingsverband waarbij de partijen die gezamenlijke zeggenschap over de onderneming uitoefenen, rechten hebben op de netto-activa 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 andere elementen van het globaal resultaat 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 onderneming 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 waardeverminderingverlies 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 onderneming, 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 waardestijging of beide te realiseren.

De voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen worden initieel opgenomen tegen kostprijs, inclusief transactiekosten en niet-aftrekbare 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.

De mutatierechten bij een aankoop, evenals elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks erkend 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 evalueert de eigendommen volgens de specificaties en toelichtingen die gelden voor de waardering van goederen uitgevaardigd door het “Royal Institute of Chartered Surveyors” en vervat in de “RICS Appraisal and Valuation Standards”.

Voor de realisatie van de schattingen stelt de Groep de deskundigen elk kwartaal in kennis van de huurtoestand van haar vastgoed en de gerealiseerde of uit te voeren werken. Afhankelijk van het te beoordelen type vastgoed, bepalen de deskundigen de meest geschikte waarderingmethode, bijvoorbeeld de kapitalisatie van de huurwaarde, de «Discounted Cash Flow» methode of de methode op basis van de kostprijs.

Om de reële waarde van de aldus gewaardeerde activa te bepalen, maakt de Vennootschap de volgende aanpassingen:

- Indien de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde 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 in de periode 2003-2005.
- Indien de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde minder bedraagt dan € 2.500.000, wordt deze investeringswaarde gecorrigeerd en gedeeld door (1+12,5% of 1+10%) om rekening te houden met de registratierechten die van toepassing zijn in het Gewest waar het goed gelegen is. We merken op dat, na de wetswijziging van de registratierechten in het Vlaamse Gewest vanaf 1 januari 2022, Inclusio de waarderingmethode van gebouwen van

minder dan € 2.500.000 in dit gewest anticipatief heeft gewijzigd door 12% af te trekken in plaats van de eerder toepasselijke 10%.

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 om de 20 tot 30 jaar worden uitgevoerd en die betrekking hebben op de structuur, de dichtheid of de hoofdfuncties van het gebouw (vervanging van liften, airconditioning, vensterkozijnen ...) worden geactiveerd.

### Projectontwikkelingen

In overeenstemming met IAS 40, moeten de projectontwikkelingen na de initiële verwerving en op elke balansdatum, gewaardeerd worden aan hun reële waarde. Indien de entiteit 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 ze 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 plaatsvindt).

Gebouwen in aanbouw worden dus opgenomen als ontwikkelingsproject tot het einde van de bouw- of ontwikkelingsperiode. Op dat ogenblik 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 kantormaterieel	10 jaar

### Immateriële vaste activa

Een immaterieel actief wordt opgenomen indien het een identificeerbaar actief is, waarover de Groep zeggenschap heeft, het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de Groep zullen vloeien en wanneer de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald.

De immateriële activa worden initieel opgenomen tegen hun kostprijs.

De gebruiksduur per categorie van activa is bepaald als volgt:

Website	3 jaar
Software	5 jaar

### 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 Groep beschikt 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 geldbetalingen 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.

### 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.

### 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.

### Huuropbrengsten

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.

De uitgestelde belastingen worden berekend op basis van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale boekwaarde van een actief of verplichting en hun boekwaarde zoals weergegeven in de financiële staten. Deze belasting wordt bepaald door toepassing van de belastingvoet die men verwacht op het ogenblik dat het actief gerealiseerd wordt of de verplichting vervalt.

De uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen ten belope van de verrekenbare tijdelijke verschillen en

op de fiscaal verrekenbare tegoeden en fiscale verliezen, in zoverre het waarschijnlijk is dat er toekomstige belastbare winsten beschikbaar zullen zijn waarmee de verrekenbare tijdelijke verschillen, de ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden en niet-gecompenseerde fiscale verliezen kunnen worden verrekend. De boekwaarde van uitgestelde belastingvorderingen wordt op het einde van elke rapporteringsperiode beoordeeld en verlaagd in zoverre het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om de volledige uitgestelde belastingvordering of een deel ervan te kunnen aanwenden.

Uitgestelde belastingen worden berekend aan de belastingvoet dat naar verwachting van toepassing zal zijn op de periode waarin de vordering wordt gerealiseerd of de verplichting wordt afgewikkeld, op basis van de belastingvoeten waarvan het wetgevingsproces (materieel) is afgesloten op de rapporteringsdatum.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde die voortvloeit uit een verandering van belastingregime (erkenning GVV of GVBF 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

#### Schatting van de reële waarde en van de bedrijfswaarde van vastgoedbeleggingen

De reële waarde en, in voorkomend geval, de bedrijfswaarde van vastgoedbeleggingen worden geraamd door een onafhankelijk schatter, volgens de principes die in de boekhoudprincipes worden uiteengezet (zie 2.2 hierboven en toelichtingen 8 en 15).

#### Geschillen en onzekerheden

De Groep is, en kan dat in de toekomst zijn, verwikkeld in gerechtelijke procedures. Tot op vandaag is de Groep als eiseres of verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die globaal (volgens de

informatie waarover de Groep op de datum van dit Verslag beschikt) geen belangrijke weerslag kunnen hebben op de Groep. Het is namelijk zeer onwaarschijnlijk dat de eventueel eruit resulterende verplichtingen zich realiseren en/of ze hebben betrekking op onaanzienlijke bedragen.

### Toelichting 3: Segmentinformatie

Op 31/12/2022 is de Vennootschap gestructureerd in drie specifieke operationele sectoren, 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 momenteel in exploitatie is, zijn woongebouwen, die vooral worden verhuurd aan sociale verhuurkantoren (SVK's), overheden of vzw's.

Geconsolideerde balans – Segment (in €)	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toegewezen	31/12/2022
<b>I Vaste Activa</b>	<b>146.495.535</b>	<b>79.166.125</b>	<b>57.251.405</b>	<b>5.822.188</b>	<b>288.735.254</b>
I C. Vastgoedbeleggingen	138.379.519	78.847.474	57.007.331	0	274.234.324
I C. a. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen	133.085.873	76.853.724	46.003.122	0	255.942.719
I C. b. Projectontwikkelingen	5.293.646	1.993.750	11.004.209	0	18.291.605
<b>II Vlottende activa</b>	<b>133.814</b>	<b>62.275</b>	<b>-4.653</b>	<b>1.327.846</b>	<b>1.519.282</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>146.629.349</b>	<b>79.228.400</b>	<b>57.246.752</b>	<b>7.150.035</b>	<b>290.254.536</b>
Percentage per segment	50,5%	27,3%	19,7%	2,5%	

Geconsolideerde resultatenrekening (in €)	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toegewezen	31/12/2022
I Huuropbrengsten	5.317.448	2.756.409	2.364.774	0	10.438.631
III Met verhuur verbonden kosten	-88.153	-9.141	0	0	-97.295
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>5.229.295</b>	<b>2.747.268</b>	<b>2.364.774</b>	<b>0</b>	<b>10.341.336</b>
IV Recuperatie van vastgoedkosten	3.668	1.940	0	0	5.608
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	365.422	162.938	27.642	0	556.003
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-304.425	-255.362	-146.972	-112	-706.871
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>5.293.961</b>	<b>2.656.784</b>	<b>2.245.443</b>	<b>-112</b>	<b>10.196.076</b>
IX Technische kosten	-128.638	-128.399	-99.717	1.217	-355.538
X Commerciële kosten	-5.509	-2.876	-7.628	0	-16.012
XI Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	0	-4.729	0	0	-4.729
XII Beheerkosten vastgoed	-98.100	-2.100	0	-298.358	-398.558
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-232.247</b>	<b>-138.104</b>	<b>-107.345</b>	<b>-297.141</b>	<b>-774.837</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>5.061.713</b>	<b>2.518.680</b>	<b>2.138.099</b>	<b>-297.253</b>	<b>9.421.239</b>
XIV Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	-2.261.403	-2.261.403
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	-43.513	-43.513

	5.061.713	2.518.680	2.138.099	-2.602.168	7.116.324
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>					
XVI Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.317.176	1.376.362	784.923	182	10.478.643
XIX Andere resultaten op de portefeuille	-10.190	0	-43.688	89.623	35.746
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>13.368.700</b>	<b>3.895.042</b>	<b>2.879.334</b>	<b>-2.512.363</b>	<b>17.630.713</b>
XX Financiële opbrengsten	75.000	26	0	5.552	80.578
XXI Netto interestkosten	0	0	0	-778.618	-778.618
XXII Andere financiële kosten	0	0	0	-21.854	-21.854
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	0	0	0	5.364.381	5.364.381
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>75.000</b>	<b>26</b>	<b>40.434</b>	<b>4.529.027</b>	<b>4.644.487</b>
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-86.894	0	0	158.196	71.302
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>13.356.806</b>	<b>3.895.068</b>	<b>2.919.768</b>	<b>2.174.860</b>	<b>22.346.503</b>
XXV Vennootschapsbelasting	0	0	0	-140.677	-140.677
XXVI Exit taks	0	0	0	24.074	24.074
<b>BELASTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-116.602</b>	<b>-116.602</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>13.356.806</b>	<b>3.895.068</b>	<b>2.919.768</b>	<b>2.058.258</b>	<b>22.229.900</b>

Geconsolideerde balans – Segment (in €)	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toegewezen	31/12/2021
<b>I Vaste Activa</b>	<b>110.290.717</b>	<b>70.490.311</b>	<b>37.189.226</b>	<b>1.899.764</b>	<b>219.870.018</b>
I C. Vastgoedbeleggingen	110.556.835	70.118.602	37.864.369	0	218.539.805
I C. a. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen	110.556.835	66.908.780	36.761.930	0	214.227.545
I C. b. Projectontwikkelingen	0	3.209.821	1.102.439	0	4.312.260
<b>II Vlottende activa</b>	<b>33.505</b>	<b>-34.984</b>	<b>-68</b>	<b>1.660.653</b>	<b>1.659.105</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>110.324.222</b>	<b>70.455.327</b>	<b>37.189.157</b>	<b>3.560.417</b>	<b>221.529.123</b>
Percentage per segment	49,8%	31,8%	16,8%	1,6%	

Geconsolideerde resultatenrekening (in €)	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toegewezen	31/12/2021
I Huuropbrengsten	3.997.423	1.991.780	1.054.861	0	7.044.064
III Met verhuur verbonden kosten	0	14.074	0	0	14.074
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>3.997.423</b>	<b>2.005.854</b>	<b>1.054.861</b>	<b>0</b>	<b>7.058.138</b>
IV Recuperatie van vastgoedkosten	700	748	467	0	1.915
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	246.141	108.752	2.872	0	357.766
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-255.723	-230.312	-18.423	0	-504.458
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3.988.541</b>	<b>1.885.042</b>	<b>1.039.778</b>	<b>0</b>	<b>6.913.361</b>

IX	Technische kosten	-56.527	-112.905	-49.440	0	-218.873
X	Commerciële kosten	-19.965	-8.418	0	0	-28.383
XI	Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-1.084	-162	-433	0	-1.679
XII	Beheerkosten vastgoed	-97.257	0	-17.700	-159.104	-274.061
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-174.833</b>	<b>-121.486</b>	<b>-67.573</b>	<b>-159.104</b>	<b>-522.996</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3.813.708</b>	<b>1.763.556</b>	<b>972.205</b>	<b>-159.104</b>	<b>6.390.365</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	-1.995.456	-1.995.456
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	3.425	3.425
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>3.813.708</b>	<b>1.763.556</b>	<b>972.205</b>	<b>-2.151.135</b>	<b>4.398.334</b>
XVI	Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	19.840	0	0	0	19.840
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.451.437	-116.978	197.717	0	9.532.176
XIX	Andere resultaten op de portefeuille	-29.540	101.280	29.168	0	100.909
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>13.255.445</b>	<b>1.747.859</b>	<b>1.199.090</b>	<b>-2.151.135</b>	<b>14.051.259</b>
XX	Financiële opbrengsten	0	0	0	423	423
XXI	Netto interestkosten	0	0	0	-307.228	-307.228
XXII	Andere financiële kosten	0	0	0	-4.372	-4.372
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	0	0	0	840.056	840.056
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>528.879</b>	<b>528.879</b>
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	91.582	-210.683	0	210.683	91.582
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>13.347.027</b>	<b>1.537.176</b>	<b>1.199.090</b>	<b>-1.411.573</b>	<b>14.671.720</b>
XXV	Vennootschapsbelasting	0	0	0	34.534	34.534
XXVI	Exit taks	0	0	0	-54.282	-54.282
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-19.748</b>	<b>-19.748</b>
	<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>13.347.027</b>	<b>1.537.176</b>	<b>1.199.090</b>	<b>-1.431.321</b>	<b>14.651.972</b>

De passiva worden niet per sector opgevolgd door de Groep.

Er vonden geen transacties tussen segment plaats in 2022 en 2021.

Informatie per operationeel segment:

Investeringsuitgaven (in €)	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	31/12/2022
<b>a. Investeringsuitgaven</b>				
Afgewerkte gebouwen in aanbouw		6.880.000		6.880.000
Verwervingen	1.195.448	1.405.260		2.600.708
Latere uitgaven die gekapitaliseerd worden	1.019.268	241.353	732.226	1.992.847
Verwervingen via bedrijfscombinaties	20.131.580		7.607.350	27.738.930
Overdrachten (-)	-8.295.610			-8.295.610

Investeringsuitgaven (in €)	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	31/12/2021
<b>a. Investeringsuitgaven</b>				
Afgewerkte gebouwen in aanbouw	19.167.931	3.581.289	5.301.835	28.051.055
Verwervingen	5.077.267	9.745.106	3.850.000	18.672.373
Latere uitgaven die gekapitaliseerd worden	8.045.924	1.549.503	2.723.386	12.318.813
Verwervingen via bedrijfscombinaties		7.085.000	20.185.020	27.270.020

#### Toelichting 4: Netto huurresultaat

In €	31/12/2022	31/12/2021
<b>I Huuropbrengsten</b>	<b>10.438.631</b>	<b>7.044.064</b>
I A. Huur	10.510.879	7.089.154
I C. Huurkortingen	-75.500	-49.384
I E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	3.252	4.294
<b>III Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-97.295</b>	<b>14.074</b>
III B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-97.963	-39.503
III C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	668	53.577
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>10.341.336</b>	<b>7.058.138</b>

De toename van de huuropbrengsten wordt verklaard door de uitbreiding van de portefeuille vastgoed in exploitatie zoals toegelicht in het beheersverslag.

De volgende tabel geeft een detail van de toekomstige niet-verdisconteerde kasstromen:

In €	31/12/2022	31/12/2021
Minder dan 1 jaar	8.414.768	5.637.250
Tussen 1 en 2 jaar	8.318.194	5.549.650
Tussen 2 en 3 jaar	7.813.375	5.043.965
Tussen 3 en 4 jaar	7.672.568	4.923.681
Tussen 4 en 5 jaar	7.550.948	4.836.324
Na 5 jaar	83.628.658	74.153.484
<b>Totaal</b>	<b>123.398.511</b>	<b>100.144.354</b>

Geen enkele klant vertegenwoordigt meer dan 10% van de huurinkomsten over boekjaar 2022. De 3 belangrijkste contractanten (en boven 5% van de totale gefactureerde huur in 2022) zijn:

Contractant	Percentage van de totale gefactureerde huur in 2022
SVK M.A.I.S.	9,7%
Rode Kruis van België	6,6%
SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe	6,0%



## Toelichting 5: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

In €		31/12/2022	31/12/2021
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>10.341.336</b>	<b>7.058.138</b>
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	5.608	1.915
IV A.	Verkregen vergoedingen op huurschade	5.608	1.915
V	"Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen "	556.003	357.766
V A.	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	382.302	217.145
V B.	Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	173.701	140.621
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-706.871	-504.458
VII A.	Huurlasten gedragen door de eigenaar	-314.025	-208.920
VII B.	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-392.847	-295.538
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>10.196.076</b>	<b>6.913.361</b>

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 €		31/12/2022	31/12/2021
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>10.196.076</b>	<b>6.913.361</b>
IX	Technische kosten	-355.538	-218.873
IX A.	Recurrente technische kosten	-354.114	-218.873
IX A. 1.	Herstellingen	-281.327	-183.077
IX A. 3.	Verzekeringspremies	-72.788	-35.796
IX B.	Niet-recurrente technische kosten	-1.423	0
IX B. 2.	Schadegevallen	-1.423	0
X	Commerciële kosten	-16.012	-28.383
X A.	Makelaarscommissies	-11.756	-23.401
X C.	Erelonen van advocaten en juridische kosten	-4.256	-4.982
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-4.729	-1.679
XII	Beheerkosten vastgoed	-398.558	-274.061
XII A.	Externe beheervergoedingen	-100.200	-97.257
XII B.	(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-298.358	-176.804
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-774.837</b>	<b>-522.996</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>9.421.239</b>	<b>6.390.365</b>

De stijging van de technische kosten (herstellingen, verzekeringen) is te wijten aan de groei van de portefeuille.

De commerciële kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan het beheer van de gebouwen betreffen enerzijds de makelaarscommissies voor de verhuur van commerciële ruimtes in gebouwen die in 2022 te huur werden aangeboden en anderzijds de honoraria van advocaten en gerechtsdeurwaarders voor huurgeschillen in de vastgoedportefeuille.

De algemene commerciële kosten die verband houden met de Groep in het algemeen en niet met het beheer van een bepaald onroerend goed, zoals folders, deelneming aan manifestaties, publicaties, de website enz. zijn opgenomen in post XIV Algemene kosten van de Groep.

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.

In de loop van 2022 en 2021 heeft Inclusio haar departement Property Management versterkt om het beheer van zijn 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 Groep in de resultatenrekening.

## Toelichting 7: Algemene kosten van de Groep

In €		31/12/2022	31/12/2021
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>9.421.239</b>	<b>6.390.365</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.261.403	-1.995.456
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-43.513	19.840
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>7.116.324</b>	<b>4.398.334</b>

De algemene kosten van de Groep bestaan voornamelijk uit volgende 4 types:

- directe en indirecte personeelskosten,
- de huur van kantoren en alle daaraan verbonden kosten (waaronder telefoon en informatica),
- externe dienstverleners zoals vastgoeddeskundigen, accountant, diverse adviseurs, commerciële kosten ...

- 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 GVV (abonnementsbelasting, FSMA, Euroclear, Euronext...).

## Toelichting 8: Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

In €		31/12/2022	31/12/2021
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>7.116.324</b>	<b>4.398.334</b>
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	19.840
XVI A.	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	40.000
XVI B.	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-20.160
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.478.643	9.532.176
XVIII A.	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.669.135	10.107.268
XVIII B.	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-190.492	-575.092
XIX	Ander portefeuilleresultaat	35.746	100.909
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>17.630.713</b>	<b>14.051.259</b>

De significante en louter latente groei (d.w.z. niet gerealiseerd) van de geëxpertiseerde waarden is voornamelijk het gevolg van de ingebruikname van de ontwikkelingsprojecten gerealiseerd door de Groep, van de indexering van de huurprijzen als gevolg van de aanzienlijke stijging van

de gezondheidsindex en van de kwaliteit en de geringe ouderdom van de nieuw verworven/in exploitatie genomen gebouwen. Zo toont Inclusio aan dat de ontwikkeling van eigen vastgoedprojecten waarde creëert voor haar aandeelhouders.

### Toelichting 9: Financiële opbrengsten

In €	31/12/2022	31/12/2021
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>17.630.713</b>	<b>14.051.259</b>
XX Financiële opbrengsten	80.578	423
XX A. Geïnde interesten en dividenden	5.578	423
XX B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	75.000	0

### Toelichting 10: Financiële kosten

In €	31/12/2022	31/12/2021
XXI Netto interestkosten	-778.618	-307.228
XXI A. Nominale interestlasten op leningen	-847.053	-252.752
XXI C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	68.435	-54.477
XXI C. 2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	68.435	-54.477
XXII Andere financiële kosten	-21.854	-4.372
XXII A. Bankkosten en andere commissies	-21.854	-4.373
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.364.381	840.056
XXIII A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.364.381	840.056
XXIII A. 2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	5.364.381	840.056
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>4.644.487</b>	<b>528.879</b>

De interesten over 2022 stemmen overeen met interesten en commissies voor niet-gebruik van kredietlijnen van Inclusio en haar dochterondernemingen. Ze groeien door de uitbreiding van de vastgoedportefeuille, die werd gefinancierd door een toegenomen gebruik van kredietlijnen.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen betreffen onze IRS waarvan het detail werd opgenomen in toelichting 25. Deze positieve variatie is louter latent en is een gevolg van de stijging van de rentevoeten op de financiële markten.

### Toelichting 11: Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures

In €	31/12/2022	31/12/2021
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>4.644.487</b>	<b>528.879</b>
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	71.302	91.582
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>22.346.503</b>	<b>14.671.720</b>

### Toelichting 12: Vennootschapsbelasting en exit taks

In €	31/12/2022	31/12/2021
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>22.346.503</b>	<b>14.671.720</b>
XXV Vennootschapsbelasting	-140.677	34.534
XXVI Exit taks	24.074	-54.282
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-116.602</b>	<b>-19.748</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>22.229.900</b>	<b>14.651.972</b>

De betaalde of geprovisioneerde vennootschapsbelasting betreft uitsluitend de dochtervennootschappen die geen vrijstellingsregeling genieten, in tegenstelling tot Inclusio

en haar dochtervennootschap Fiis de Société d'Habitations de Tournai.

### Toelichting 13: Winst per aandeel

De winst per aandeel ('EPS' zoals gedefinieerd door IAS 33) is als volgt:

In €	31/12/2022	31/12/2021
<b>Teller</b>		
Nettoresultaat	22.229.900	14.651.972
<b>Noemer</b>		
Aantal gewone aandelen op het einde van het boekjaar	7.428.347	7.428.347
Aantal gewone aandelen op het einde van het boekjaar zonder eigen aandelen	7.425.496	7.428.347
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen	7.428.238	7.428.347
<b>Winst per aandeel, gewone en verwaterd</b>	<b>2,99</b>	<b>1,97</b>

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. Sinds december 2022 heeft Inclusio een contract van Liquidity Provider. Deze overeenkomst leidt tot het bezit van eigen aandelen.

### Toelichting 14: Immateriële vaste activa

In €	31/12/2022	31/12/2021
Brutowaarde aan het begin van het boekjaar	130.389	130.389
Afschrijvingen aan het begin van het boekjaar	-80.009	-47.089
<b>Saldo aan het begin van het boekjaar</b>	<b>50.380</b>	<b>83.300</b>
Afschrijvingskosten	-20.043	-32.920
<b>Saldo aan het einde van het boekjaar</b>	<b>30.337</b>	<b>50.380</b>
Brutowaarde aan het einde van het boekjaar	130.389	130.389
Gecumuleerde afschrijvingen aan het einde van het boekjaar	-100.052	-80.009

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 ...).

### Toelichting 15: Vastgoedbeleggingen

Zoals de standaard IAS 40 voorschrijft, wordt het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Het vastgoed dat in deze categorie wordt opgenomen, is het vastgoed dat in aanbouw is of een grondige renovatie ondergaat, of het 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 vastgoedbeleggingen	Projectontwikkelingen	Totaal vastgoedbeleggingen
<b>Saldo per 31/12/2020</b>	<b>vastgoed-</b>	<b>21.521.885</b>	<b>150.766.582</b>
Afgewerkte gebouwen in aanbouw	beleggingen	-28.051.055	0
Verwervingen	17.957.364	715.009	18.672.373
Investeringen	2.182.218	10.136.595	12.318.813
Verwervingen via overname van vennootschappen	27.270.020	0	27.270.020
Overdrachten (-)	-20.160	0	-20.160
Aanpassingen van de reële waarde	9.542.350	-10.174	9.532.176
<b>Saldo per 31/12/2021</b>	<b>214.227.545</b>	<b>4.312.260</b>	<b>218.539.805</b>
<b>Saldo per 31/12/2021</b>	<b>214.227.545</b>	<b>4.312.260</b>	<b>218.539.805</b>
Afgewerkte gebouwen in aanbouw	6.880.000	-6.880.000	0
Verwervingen	2.600.708	6.642.343	9.243.052
Investeringen	1.992.847	7.546.219	9.539.066
Verwervingen via overname van vennootschappen	27.738.930	6.990.437	34.729.368
Overdrachten naar financiële vaste activa	-8.295.610	0	-8.295.610
Aanpassingen van de reële waarde	10.798.298	-319.655	10.478.643
<b>Saldo per 31/12/2022</b>	<b>255.942.719</b>	<b>18.291.605</b>	<b>274.234.324</b>

Op 31 december heeft de Groep verschillende eigen projecten in de ontwikkelingsfase in portefeuille.

Projecten in ontwikkeling (in €)	Totale geschatte investering	Gerealiseerd per 31/12/2022	Reële waarde per 31/12/2022
Lambermont 322	4.233.241	4.093.011	4.087.805
Thomashuis Keerbergen	1.392.562	1.199.128	1.205.357
Thomashuis Westmalle	1.441.575	793.358	788.393
Bonnemaison (filiaal SHT)	Vergunning nog niet verkregen	2.628.600	2.628.600
Marvis (filiaal SHT)	2.635.883	2.636.483	2.686.829
Dragon (filiaal MID)	5.920.227	5.891.898	5.688.780
Vander Bruggen (filiaal Buimmo)	Vergunning nog niet verkregen	983.757	1.205.841
<b>TOTAAL</b>	<b>15.623.488</b>	<b>18.226.234</b>	<b>18.291.605</b>

Het detail van de mutaties van de portefeuille is opgenomen in hoofdstuk 2 Verslag van de raad van bestuur.

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.

In €	Financière de Roosevelt	Trifax	MID	Buimmo	Middelweg Albert	Totaal
Vastgoedbeleggingen	4.990.065	2.617.285	5.850.000	1.140.437	20.131.573	34.729.361
Handelsvorderingen	244.271	4.893	0	344.136	0	593.300
Geldmiddelen en kasequivalenten	427.748	145.827	3.664	104.865	69.270	751.372
Geldmiddelen en kasequivalenten	0	-173.553	0	-30.000	0	-203.553
Handelsschulden	-133.206	0	-665.841	-35.176	-544.974	-1.379.197
Andere financiële schulden	0	0	-3.309.163	0	-16.680.880	-19.990.043
Overige schulden	-528.878	-337.827	-279.340	-116.101	-2.090.693	-3.352.839
Overlopende rekeningen	0	-4.299	-9.372	0	-47.687	-61.358
<b>Totaal overgenomen nettoactief</b>	<b>5.000.000</b>	<b>2.252.326</b>	<b>1.589.948</b>	<b>1.408.160</b>	<b>836.610</b>	<b>11.087.044</b>

In €	Financière de Roosevelt	Trifax	MID	Buimmo	Middelweg Albert	Totaal
Betaald in geldmiddelen	-5.000.000	-2.252.326	-1.589.948	-1.408.160	-836.610	-11.087.044
Terugbetalingen	0	0	0	0	0	0
Minus overgenomen geldmiddelen	427.748	145.827	3.664	104.865	69.270	751.372
<b>Netto kasuitstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-4.572.252</b>	<b>-2.106.499</b>	<b>-1.586.284</b>	<b>-1.303.296</b>	<b>-767.340</b>	<b>-10.335.672</b>

NB: de betaald in geldmiddelen voor het aankoop van Middelweg Albert was 336.610 in 2022

### Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen op basis van expertiserapporten opgemaakt door een onafhankelijke en gekwalificeerde vastgoedexpert.

Deze rapporten worden opgemaakt op basis van de door de Groep meegedeelde informatie over de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, de uit te voeren werken en de eventuele huurvoordelen. 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 Groep en het auditcomité nagekeken.

De portefeuille van 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 komt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde, registratierechten en andere transactiekosten inbegrepen (ook 'waarde akte in handen')

genoemd), zoals bepaald door de onafhankelijke expert, met aftrek van een forfaitair registratierecht van 12% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan € 2,5 miljoen, en van 2,5% voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan € 2,5 miljoen. 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 markt en 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 experts hanteren verschillende waarderingstechnieken 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 het gebouw 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 waarderingdatum. 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 actualisatie van de toekomstige kasstromen die het gebouw zal genereren (DCF): deze techniek vereist de waardering van de netto huuropbrengsten uit het gebouw 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 waardering gebeurt op kwartaalbasis volgens een verslag opgesteld door de onafhankelijke deskundige aangesteld door de Groep. Dit verslag is gebaseerd op:

- door de Groep 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 Groep en zijn afhankelijk van de kwaliteit van dit systeem;
- hypothesen en waarderingmodellen ontwikkeld door de onafhankelijke deskundige, steunend op zijn professionele oordeel en marktkennis.

### Kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, gebaseerd op niet-observeerbare gegevens (niveau 3).

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 van het 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 gevoeligheid 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 de reële waarde als de niet-observeerbare input stijgt	Impact op de reële waarde als de niet-observeerbare input daalt
Geschatte huurwaarde	Positief	Negatief
Kapitalisatievoet	Negatief	Positief
Leegstand	Negatief	Positief

### GEVOELIGHEID VAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN VOOR DE VARIATIES IN DE NIET-OBSERVEERBARE GEGEVENS

De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31/12/2022 zou zijn:

- een daling met € 5,0 miljoen bij een verhoging van de actualisatievoet met 0,1%
- stijging met € 5,3 miljoen in geval van daling van de actualisatievoet met 0,1%
- een stijging met € 12,8 miljoen bij een stijging van de GHW met 5%
- een daling met € 12,8 miljoen bij een daling van de GHW met 5%.

Een wijziging van de kapitalisatievoet met ± 0,1% en een wijziging met ± 5% in de Geschatte Huurwaarde zijn redelijkerwijze aanneembaar.

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 m<sup>2</sup> 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 voornaamste kwantitatieve informatie betreffende de reële waarde van de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen afkomstig uit de vastgoedrapporten, wordt hieronder samengevat:

	31/12/2022			31/12/2021		
<b>Brussels Gewest</b>						
Reële waarde	€ 133.085.876			€ 110.556.834		
Totaal aantal m <sup>2</sup>	55.707			51.697		
Waarderings-methode	DCF & kapitalisatie			DCF & kapitalisatie		
Waarderings-methode	Min	Max	Gewogen gemiddelde	Min	Max	Gewogen gemiddelde
GHW (€/m <sup>2</sup> /jaar)	68,54	203,02	114,86	57,75	194,02	108,74
Kapitalisatievoet	3,75 %	6,50 %	4,58 %	3,75 %	7,25 %	4,65 %
Bezettingsgraad	94,6 %	100,0 %	99,7 %	94,97 %	100 %	99,77 %
Resterende looptijd (jaren)	1,0	25,6	13,4	1,0	42,5	15,9

Vlaams Gewest						
Reële waarde	€ 76.853.724			€ 66.908.781		
Totaal aantal m <sup>2</sup>	29.920			26.521		
Waarderings-methode	DCF & kapitalisatie			DCF & kapitalisatie		
Waarderings-methode	Min	Max	Gewogen gemiddelde	Min	Max	Gewogen gemiddelde
GHW (€/m <sup>2</sup> /jaar)	71,93	150,84	112,27	77,27	150,84	113,09
Kapitalisatievoet	3,60 %	5,60 %	4,08 %	3,60 %	5,65 %	4,09 %
Bezettingsgraad	98,84 %	100,00 %	99,96 %	98,73 %	100 %	99,95 %
Resterende looptijd (jaren)	4,4	25,7	15,2	2,4	26,7	15,7

Waals Gewest						
Reële waarde	€ 46.003.122			€ 36.761.929		
Totaal aantal m <sup>2</sup>	35.083			26.439		
Waarderings-methode	DCF & kapitalisatie			DCF & kapitalisatie		
Waarderings-methode	Min	Max	Gewogen gemiddelde	Min	Max	Gewogen gemiddelde
GHW (€/m <sup>2</sup> /jaar)	57,99	211,55	110,04	66,14	211,10	105,04
Kapitalisatievoet	4,00 %	6,25 %	5,30 %	4,00 %	5,90 %	4,92 %
Bezettingsgraad	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100 %	100 %	100 %
Resterende looptijd (jaren)	4,5	24,5	11,5	4,5	25,5	12,5
<b>TOTAAL</b>						
Totaal reële waarde van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 255.942.722			€ 214.227.544		
Totaal aantal m <sup>2</sup>	120.709			104.657		

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.

	31/12/2022			31/12/2021		
<b>Brussels Gewest</b>						
Reële waarde	€ 4.087.805			€ 0		
Waarderings-methode	DCF & kapitalisatie			DCF & kapitalisatie		
Niet-observeerbare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde	Min	Max	Gewogen gemiddelde
GHW (€/m <sup>2</sup> /jaar)	130,92	130,92	130,92			
Verwacht kapitalisatievoet	3,75 %	3,75 %	3,75 %			
<b>Vlaams Gewest</b>						
Reële waarde	€ 1.993.750			€ 3.209.821		
Méthode d'évaluation	DCF & kapitalisatie			DCF & kapitalisatie		
Données non observables	Min	Max	Gewogen gemiddelde	Min	Max	Gewogen gemiddelde
GHW (€/m <sup>2</sup> /jaar)	105,72	107,57	106,65	93,12	107,57	101,92
Verwacht kapitalisatievoet	4,60 %	4,60 %	4,60 %	3,75 %	5,25 %	4,25 %

Waals Gewest						
Reële waarde	€ 12.210.050			€ 1.102.439		
Waarderings-methode	DCF & kapitalisatie			DCF & kapitalisatie		
Niet-observeerbare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde	Min	Max	Gewogen gemiddelde
GHW (€/m <sup>2</sup> /jaar)	100,38	107,61	103,99	98,89	98,89	98,89
Verwacht kapitalisatievoet	4,25 %	5,13 %	4,69 %	4,85 %	4,85 %	4,85 %
<b>TOTAAL</b>						
Totaal reële waarde	€ 18.291.605			€ 4.312.260		

## Toelichting 16: Andere materiële vaste activa

In €	31/12/2022	31/12/2021
Brutowaarde aan het begin van het boekjaar	96.399	53.249
Gecumuleerde afschrijvingen aan het begin van het boekjaar	-44.991	-33.908
<b>Saldo aan het begin van het boekjaar</b>	<b>51.408</b>	<b>19.341</b>
Verwervingen	104.747	43.150
Afschrijvingskosten	-43.531	-11.084
<b>Saldo aan het einde van het boekjaar</b>	<b>112.623</b>	<b>51.408</b>
Brutowaarde aan het einde van het boekjaar	201.146	96.399
Gecumuleerde afschrijvingen aan het einde van het boekjaar	-88.522	-44.991

De aanschaffingen hebben betrekking op informaticamaterieel en rollend materieel.

## Toelichting 17: Financiële vaste activa

Financiële vaste activa omvatten 3 verschillende categorieën activa.

- De in reële waarde gewaardeerde financiële afdekkingsinstrumenten zijn opgenomen voor € 5.982.657 en zijn afgesloten met Belgische banken met een rating 'Investment grade'. De details ervan zijn opgenomen 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 zich kunnen nemen. Inclusio heeft een bedrag van € 77.703 als voorschot betaald aan de syndici.

- Voor het gebouw Ecole Active werd opnieuw onderhandeld over de erfpacht van 50 tot 99 jaar. Het gebouw werd daarom overgeheveld van gebouwen in exploitatie naar financiële leasing. De langetermijnvordering van dit contract is dus opgenomen voor een totaal van € 8.295.610.

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 verwachte kredietverliezen volgens IFRS 9 geen materiële impact voor de groep.

## Toelichting 18: Deelnemingen waarop de equity-methode wordt toegepast

Op 31/12/2021 had Inclusio slechts één deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode werd opgenomen, namelijk in Middelweg Albert NV, ten belope van 26% van de aandelen. Het saldo van de aandelen (74%) werd

verworven in de loop van de maand december 2022. Deze vennootschap is dus volledig geconsolideerd vanaf 31/12/2022.

## Annexe 19: Handelsvorderingen

Handelsvorderingen (in €)	31/12/2022	31/12/2021
Vorderingen op huurders	52.461	147.286
Op te maken facturen	0	14.348
<b>Totaal</b>	<b>52.461</b>	<b>161.634</b>

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	31/12/2022	31/12/2021
Belastingen	321.272	29.825
Andere	0	111.556
<b>Totaal</b>	<b>321.272</b>	<b>141.381</b>

Belastingvorderingen stemmen overeen met gerealiseerde voorafbetalingen.

## Toelichting 21: Kas en kasequivalenten

De thesaurie en de kasequivalenten betreffen enkel zichtrekeningen en een kas in de dochtervennootschap Société d' habitations de Tournai.

## Toelichting 22: Overlopende rekeningen

Overlopende rekeningen – Activa	31/12/2022	31/12/2021
<b>II G. Overlopende rekeningen</b>	<b>552.472</b>	<b>382.731</b>
II G. a. Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	80.750	0
II G. c. Voorafbetaalde vastgoedkosten	471.722	382.731

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.

Overlopende rekeningen – Verplichtingen	31/12/2022	31/12/2021
<b>II F. Overlopende rekeningen</b>	<b>312.028</b>	<b>142.508</b>
II F. a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	13.649	79.494
II F. b. Opgelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	298.379	63.014

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:

	Aantal gecreëerde aandelen	Gecumuleerd aantal aandelen	Kapitaal (�)	Gecumuleerd kapitaal (�)
Akte van 06/11/2011 (oprichting)	615	615	61.500	61.500
Akte van 23/12/2011	25.215	25.830	2.521.500	2.583.000
Akte van 23/09/2014	34.000	59.830	3.400.000	5.983.000
Akte van 20/05/2015	58.025	117.855	5.802.500	11.785.500
Akte van 24/06/2016	71.506	189.361	7.150.600	18.936.100
Akte van 29/09/2016	95.342	284.703	9.534.200	28.470.300
Akte van 17/05/2017	169.033	453.736	16.903.300	45.373.600
Akte van 22/12/2017	98.424	552.160	9.842.400	55.216.000
Akte van 03/04/2019	313.763	865.923	31.376.300	86.592.300
<b>Subtotaal voor de akte van 29/10/2020</b>	<b>865.923</b>	<b>865.923</b>	<b>86.592.300</b>	<b>86.592.300</b>
<b>Akte van 29/10/2020 - deling van het aantal aandelen door 5</b>	<b>4.329.615</b>	<b>4.329.615</b>	<b>86.592.300</b>	<b>86.592.300</b>
<b>IPO van 10/12/2020</b>	<b>2.857.943</b>	<b>7.187.558</b>	<b>57.158.860</b>	<b>143.751.160</b>
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
<b>Saldo per 31/12/2021</b>		<b>7.428.347</b>		<b>147.590.601</b>
<b>Saldo per 31/12/2022</b>		<b>7.428.347</b>		<b>147.590.601</b>

Op een totaal van 7.425.496 uitgegeven aandelen bezat de Groep er 2.851 op 31/12/2022. Het aantal aandelen voor de berekening van de balansratio's bedraagt dus 7.425.496 aandelen. Terwijl het gemiddelde aantal

aandelen in boekjaar 2022 dat dient voor de ratio's van de resultatenrekening 7.428.238 aandelen bedraagt.

Het eigen vermogen is samengesteld als volgt:

In €	31/12/2022	31/12/2021
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>186.248.933</b>	<b>157.655.431</b>
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	12.352.094	1.452.713
C. b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	10.375.272	750.393
C. e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	618.276	-221.779
C. h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-38.054	0
C. m. Andere reserves (+/-)	101.751	101.751
C. n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	1.294.849	822.348
D. Nettoresultaat van het boekjaar	22.229.900	4.535.780

## Toelichting 24: Uitgestelde belastingverplichtingen

Inclusio heeft zijn statuut van GVV verkregen op 10/12/2020 en geniet derhalve sindsdien een belastingregeling die

haar vrijstelt van vennootschapsbelasting op quasi al haar belastbare inkomsten.

## Toelichting 25: Financiële schulden

De Groep 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 van financiering	Maximaal bedrag	Geboekte schuld op 31/12/2022	Geboekte schuld op 31/12/2021	Vervaldag	Rentevoet
BNP Paribas Fortis	Revolving	15.000.000	15.000.000	14.105.636	30/09/2023	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	7.500.000	7.500.000		06/10/2026	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	7.500.000	6.200.000		06/10/2027	Euribor + marge
Triodos	Revolving	15.000.000	0		01/02/2024	Euribor + marge
KBC	Revolving	20.000.000	20.000.000		31/10/2027	Euribor + marge
Belfius Banque	Revolving	12.500.000	12.500.000	12.500.000	31/12/2023	Euribor + marge
Belfius Banque	Revolving	12.500.000	12.500.000		31/12/2024	Euribor + marge
Caisse d'Epargne HdF	Termijnlening	12.500.000	12.500.000	12.500.000	29/12/2025	Taux fixe
Caisse d'Epargne HdF	Termijnlening	12.500.000	12.500.000	12.500.000	28/12/2026	Taux fixe
<b>Totaal</b>		<b>115.000.000</b>	<b>98.700.000</b>	<b>51.605.636</b>		
Waarvan langlopend			71.200.000	27.335.080		
Waarvan kortlopend			27.500.000	112.500		

Voor elk van de kredietlijnen werden verschillende modaliteiten onderhandeld maar geen enkele bank heeft zekerheden op de onderliggende activa.

De kortlopende financiële schulden bedragen € 28.067.878 in totaal en omvatten € 15.000.000 van het in 09/2023 vervallende BNP-krediet, € 12.500.000 van het in

12/2023 vervallende Belfius-krediet, € 116,931 ontvangen huurwaarborgen en tot slot € 450.947 openstaande schulden op aankoop van deelneming.

De volgende tabel geeft een overzicht van de mutaties op verplichtingen uit financieringsactiviteiten:

31/12/2022	Openingsaldo	Kasstroom	Overname van dochterondernemingen	Eindsaldo
Langlopende financiële schulden				
Bankschulden	51.476.469	19.723.531		71.200.000
Kortlopende financiële schulden				
Bankschulden	129.167	27.370.833		27.500.000
Huurwaarborgen	68.195	48.736		116.931
Andere financiële verplichtingen	164.116		286.831	450.947
<b>Totaal van de verplichtingen uit financieringsactiviteiten</b>	<b>51.837.947</b>	<b>47.143.100</b>	<b>286.831</b>	<b>99.267.878</b>

31/12/2021	Openingsaldo	Kasstroom	Overname van dochterondernemingen	Eindsaldo
Langlopende financiële schulden				
Bankschulden	10.000.000	40.600.000	876.469	51.476.469
Kortlopende financiële schulden				
Bankschulden			129.167	129.167
Huurwaarborgen	22.696	45.499		68.195
Andere financiële verplichtingen	132.000	-62.000	94.116	164.116
<b>Totaal van de verplichtingen uit financieringsactiviteiten</b>	<b>10.154.696</b>	<b>40.583.499</b>	<b>1.099.752</b>	<b>51.837.947</b>

De volgende tabellen geven een overzicht van de resterende contractuele looptijden van de financiële verplichtingen van de Groep 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 Groep tot betaling zou kunnen worden verplicht.

31/12/2022	A moins d'un an	1- 5 ans	A plus de cinq ans
Bankschulden	27.500.000	71.200.000	0
Huurwaarborgen	116.931	0	0
Andere financiële verplichtingen	450.947	0	0

31/12/2021	A moins d'un an	1- 5 ans	A plus de cinq ans
Bankschulden	129.167	51.037.302	439.167
Huurwaarborgen	68.195	0	0
Andere financiële verplichtingen	164.116	0	0

Om zijn 'revolving' kredieten met variabele rentevoet in te dekken, heeft Inclusio verscheidene IRS (Interest Rate Swap) afgesloten die de Groep toelaten om de variabele

rentevoet om te zetten in een bepaalde vaste rentevoet. Deze instrumenten werden niet geboekt als afdekkingen volgens IFRS 9.

Bank	Type	Bedrag	Begin	Einde	Marge	Fair Value
BNP Paribas Fortis	IRS met floor	7.500.000	21/05/2020	21/05/2026	0,210 %	731.688
BNP Paribas Fortis	IRS met floor	10.000.000	21/05/2020	21/05/2028	0,295 %	907.013
BNP Paribas Fortis	IRS met floor	7.500.000	21/05/2020	21/05/2027	0,260 %	1.440.072
Belfius Banque	IRS met floor	7.500.000	28/07/2020	29/01/2029	0,170 %	1.246.358
Belfius Banque	IRS met floor	7.500.000	28/07/2020	30/07/2029	0,203 %	1.323.103
KBC Bank	IRS zonder floor	10.000.000	08/12/2022	08/12/2028	2,558 %	261.643
KBC Bank	Collar	5.000.000	08/12/2022	08/12/2027	3,25 %-2,10 %	72.880
<b>Totaal</b>		<b>55.000.000</b>				<b>5.982.757</b>

## Toelichting 26: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

In €	31/12/2022	31/12/2021
Exit tax	1.394.923	155.783
Leveranciers	2.083.737	1.232.170
Huurders	120.581	42.038
Belastingen, bezoldigingen en sociale schulden	826.456	412.949
<b>Totaal</b>	<b>4.425.698</b>	<b>1.842.940</b>

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 de huurders stemmen overeen met vooruitbetaalde huurgelden.

De schulden aan leveranciers omvatten voornamelijk schulden die verband houden met werven in aanbouw.

De belastingen, bezoldigingen en sociale schulden kunnen als volgt gedetailleerd worden:

In €	31/12/2022	31/12/2021
BTW	7.211	10.578
Belastingen	270.797	12.166
Onroerende voorheffing	177.494	151.087
Schulden met betrekking tot personeelsbeloningen	370.954	239.118
<b>Totaal</b>	<b>826.456</b>	<b>412.949</b>

De schulden met betrekking tot personeelsvoordelen betreffen voornamelijk de voorzieningen voor vakantiegeld, eindejaarspremie en bonus.

## Toelichting 27: Schuldratio

Onderstaande tabel geeft de schuldgraad weer berekend conform het KB van de GVV's.

In €	31/12/2022	31/12/2021
I B. Langlopende financiële schulden	71.200.000	27.335.080
II B. Kortlopende financiële schulden	28.067.878	497.607
II D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.425.698	6.242.475
II E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
<b>Totaal schulden</b>	<b>103.693.576</b>	<b>34.075.162</b>
<b>Gecorrigeerd totaal activa</b>	<b>284.271.879</b>	<b>191.744.089</b>
<b>Schuldratio</b>	<b>36,48 %</b>	<b>17,77 %</b>

## Toelichting 28: Financiële instrumenten en beheer van de financiële risico's

Overzicht van de financiële instrumenten

In €	Categorie	31/12/2022	31/12/2021
<b>Langlopende financiële activa</b>			
Vorderingen	Tegen afgeschreven	79.703	66.820
Afdekkingsinstrumenten	Tegen reële waarde	5.982.657	618.276
<b>Viottende financiële activa</b>			
Vorderingen	Tegen afgeschreven		
Handelsvorderingen	Tegen afgeschreven	52.461	161.633
Geldmiddelen en kasequivalenten	Tegen afgeschreven	593.077	944.387
<b>Totaal financiële activa</b>		<b>6.707.899</b>	<b>1.791.116</b>
<b>Langlopende financiële schulden</b>			
Bankschulden	Tegen afgeschreven	71.200.000	51.476.469
Afdekkingsinstrumenten	Tegen reële waarde	0	221.779
<b>Kortlopende financiële schulden</b>			
Bankschulden	Tegen afgeschreven	27.500.000	
Huurwaarborgen	Tegen afgeschreven	116.931	68.195
Saldo van de overnameprijs te betalen	Tegen afgeschreven	356.831	70.000
Andere rekening-courant	Tegen afgeschreven	94.116	94.116
Handelsschulden	Tegen afgeschreven	4.425.698	1.842.940
<b>Totaal financiële verplichtingen</b>		<b>103.693.576</b>	<b>53.773.499</b>



De reële waarde van de afgeleide instrumenten eind 2022 is positief ten belope van € 5.982.657 en is bepaald op basis van een model voor de discontering van toekomstige kasstromen, die worden bepaald op basis van rentecurves (openbaar beschikbare informatie, niveau 2-gegevens). 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 tegen een vaste rentevoet zijn en rekening houdend met het feit dat ze niet overdraagbaar zijn, worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

### Beheer van financiële risico's

Het financieel beheer van Inclusio is erop gericht alle vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen van de Groep te kunnen verzekeren. De Groep zorgt ervoor dat zij over de nodige financiële middelen beschikt voor haar investeringen, in functie van de uitvoeringsplanning die van de werven wordt verwacht.

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 belangrijke blootstelling bestaat door het mogelijk niet naleven van prestaties door de tegenpartijen van financiële instrumenten, behalve voor handels- en overige vorderingen.

Euribor 3 maanden	0 %	1,00 %	2,00 %	3,00 %	4,00 %	5,00 %	6,00 %	7,00 %
Financierings-percentage	1,62 %	1,96 %	2,31 %	2,70 %	3,06 %	3,40 %	3,75 %	4,10 %

Een stijging met 1% van de Euribor 3 maanden (van 1% naar 2%) zou een impact hebben op het eigen vermogen en de resultatenrekening van € 345.450.

### Liquiditeitsrisico

naast de beschikbare geldmiddelen, over verscheidene toegezegde en niet-toegezegde kredietlijnen in diverse muntenheden en in bedragen die als adequaat

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 Groep het kredietrisico door haar deposito's enkel te plaatsen bij banken met een goede kredietwaardigheid.

Dit type van financieel risico wordt centraal beheerd.

### Renterisico

Renterisico wordt beheerd vanuit de geconsolideerde netto financiële schuld van de Groep met als voornaamste doel de kost op middellange termijn te garanderen.

Daarom beheert de Groep dit risico op een gecentraliseerde manier, op basis van de evolutie van de geconsolideerde netto financiële schuld van de Groep.

Bankleningen van het type 'Revolving' (vermeld in toelichting 25 hierboven) dragen een variabele rentevoet (Euribor + marge). Er zijn afdekkingsinstrumenten gekocht om de variabele rentevoeten om te zetten in een vaste rentevoet, teneinde de blootstelling van de Groep aan renteschommelingen op de financiële markten te beperken. We merken op dat alle leningen en nagenoeg alle afdekkingen zijn gefloord.

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de gemiddelde totale financieringsgraad van Inclusio (inclusief bankmarge), in functie van de evolutie van de Euribor 3 maanden.

worden beschouwd voor de huidige en toekomstige financieringsbehoeften (zie toelichting 25).

Deze overeenkomsten omvatten verschillende verbintenissen van de Groep en worden nageleefd.

## Toelichting 29: Transacties met verbonden partijen

De Groep heeft een band als verbonden partij met haar directie en bestuursleden. Behalve de 100% overname van de dochteronderneming Middelweg Albert, werden er in de loop van 2022 geen andere operaties uitgevoerd met de deelnemingen.

De transacties met verbonden partijen in de zin van IAS 24 en het wetboek van vennootschappen met de bestuurders en de effectieve leiders zijn opgenomen in het Remuneratieverslag.

## Toelichting 30: Rechten en verplichtingen buiten balans

Inclusio beschikt over investeringsverbintenissen in het kader van verschillende lopende of toekomstige projectontwikkelingen.

## Toelichting 31: Impact van Covid-19 en de oorlog in Oekraïne

vastgoedportefeuille wordt via langetermijnhuurcontracten verhuurd aan publieke uitbaters of ondersteund door overheidsinstanties (SVK's, gemeenten, OCMW's, Belgische Rode Kruis, Samusocial). Covid-19 en de oorlog in Oekraïne met de energiecrisis die daaruit voortkwam, hebben tot nu toe dus geen significante impact gehad op de inning van de huurgelden.

Voor de projecten in ontwikkeling hebben de toekomstige huurders hun verbintenis reeds bevestigd en verwacht Inclusio geen financiële schade als gevolg van de hierboven vermelde crises.

Niettemin kunnen sommige projecten in ontwikkeling vertraging oplopen waardoor de ingebruikname van de gebouwen en de inning van de huurgelden door Inclusio vertraging kunnen oplopen.

De vastgoeddeskundige, die de portefeuille in december 2022 heeft geschat, uitte in zijn verslag geen enkele onzekerheid en bevestigde de zeer goede prestaties van de residentiële vastgoedmarkt, een sector waarin Inclusio voor het overgrote deel actief is. Bij zijn waardering houdt de deskundige rekening met de ouderdom en de staat van het gebouw, waardoor de energetische aspecten van elk verhuurd goed de uiteindelijke waardering beïnvloeden.

## Toelichting 32: Gebeurtenissen na balansdatum

ETussen 31/12/2022 en de publicatiedatum van het jaarverslag, deed zich in de portefeuille geen enkele belangrijke verandering voor.

Overigens zal een dividend van € 0,70 bruto worden voorgesteld voor uitkering aan de Gewone Algemene Vergadering.

### Toelichting 33: Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures

De lijst van de dochtervennootschappen opgenomen in de geconsolideerde rekeningen op 31/12/2022 is als volgt:

	% in bezit	Consolidatiewijze	Rechtspersonen- register
Société d'Habitations de Tournai	100 %	Integraal	0405.859.678
Financière de Roosevelt	100 %	Integraal	0860.680.406
Trifax	100 %	Integraal	0425.492.577
Mouscron Invest & Development	100 %	Integraal	0751.899.755
Buimmo	100 %	Integraal	0683.524.653
Middelweg Albert	100 %	Integraal	0666.408.509

Daarnaast zijn in boekjaar 2022 volgende filialen gefuseerd.

	Fusiedatum	Rechtspersonen- register
Les Jardins de Fraipont	29/03/2022	0643.548.082
Gentbrugge Kerkstraat Land	09/06/2022	0542.901.377
Schoolstraat 41	18/10/2022	0642.654.001

### Toelichting 34: Personeelsbestand

Aantal werknemers op het einde van het boekjaar	31/12/2022	31/12/2021
Werknemers - Onafhankelijke	13	7
Onafhankelijke bestuurders	2	2
	15	9

### Toelichting 35: Vergoedingen van de Commissaris

In € - btwi	31/12/2022	31/12/2021
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van Commissaris	67.504	49.118
Andere audit gerelateerde diensten	15.345	
Andere attesteringsopdrachten	0	12.200
<b>Bezoldiging van personen met wie de Commissaris verbonden is</b>		
Fiscaal advies	0	0
	<b>82.849</b>	<b>61.318</b>

Op de Gewone algemene vergadering van 10/06/2020 heeft de Groep een nieuwe commissaris benoemd, Deloitte Bedrijfsrevisoren cvba, met maatschappelijke zetel te Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J te 1930 Zaventem, vertegenwoordigd door de heer Ben Vandeweyer, bedrijfsrevisor. Het mandaat is ingegaan op 1/01/2020 en zal eindigen na de algemene vergadering die wordt gehouden ter goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31/12/2022.

De bezoldiging van de commissaris is vastgesteld op € 36.000 excl. btw/jaar en wordt gefactureerd tegen 80% in 2020, 90% in 2021 en 100% in 2022. Deze wordt verhoogd met de IBR-kosten en uitgaven.

## STATUTAIRE FINANCIËLE OVERZICHTEN

### Statutair overzicht van de financiële situatie

In €	31/12/2022	31/12/2021
<b>I Vaste Activa</b>	<b>287.898.783</b>	<b>218.421.756</b>
I B. Immateriële vaste activa	30.336	50.380
I C. Vastgoedbeleggingen	217.972.935	190.776.395
I D. Andere materiële vaste activa	112.623	51.408
I E. Financiële vaste activa	37.129.789	12.436.177
I F. Vorderingen financiële leasing	8.295.610	0
I I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	24.357.490	15.107.397
<b>II Vlottende activa</b>	<b>1.175.176</b>	<b>1.521.155</b>
II D. Handelsvorderingen	52.711	160.998
II E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	100.573	123.576
II F. Kas en kasequivalenten	479.027	824.876
II G. Overlopende rekeningen	542.865	411.704
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>289.073.960</b>	<b>219.942.911</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>186.248.933</b>	<b>167.771.260</b>
A. Kapitaal	142.916.788	142.916.788
B. Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C. Reserves	12.352.094	1.452.351
D. Nettoresultaat van het boekjaar	22.229.900	14.651.971
<b>PASSIVA</b>	<b>102.825.027</b>	<b>52.171.650</b>
<b>I Langlopende verplichtingen</b>	<b>71.200.000</b>	<b>50.600.000</b>
I B. Langlopende financiële schulden	71.200.000	50.600.000
<b>II Kortlopende verplichtingen</b>	<b>31.625.027</b>	<b>1.571.650</b>
II B. Kortlopende financiële schulden	29.499.814	138.195
II D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.813.185	1.356.480
II F. Overlopende rekeningen	312.028	76.975
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>289.073.960</b>	<b>219.942.911</b>

### Statutair overzicht van het totaalresultaat

In €	31/12/2022	31/12/2021
I Huuropbrengsten	9.144.590	6.425.389
III Met verhuur verbonden kosten	-97.295	14.074
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>9.047.295</b>	<b>6.439.463</b>
IV Recuperatie van vastgoedkosten	5.608	1.448
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	554.300	356.770
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-625.446	-502.590
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>8.981.758</b>	<b>6.295.091</b>
IX Technische kosten	-293.814	-184.054
X Commerciële kosten	-8.384	-28.383
XI Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-4.729	-1.246
XII Beheerkosten vastgoed	-353.558	-256.361
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-660.486</b>	<b>-470.045</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>8.321.272</b>	<b>5.825.047</b>
XIV Algemene kosten van de vennootschap	-2.204.976	-1.890.869
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	-43.532	3.425
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>6.072.764</b>	<b>3.937.603</b>
XVI Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	19.840
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.946.021	10.036.298
XIX Andere resultaten op de portefeuille	4.496	-33.054
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>16.023.281</b>	<b>13.960.688</b>
XX Financiële opbrengsten	210.540	93.679
XXI Netto interestkosten	-895.176	-292.108
XXII Andere financiële kosten	-19.405	-3.315
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	5.364.381	840.056
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>4.660.340</b>	<b>638.313</b>
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	1.571.807	72.719
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>22.255.428</b>	<b>14.671.719</b>
XXV Vennootschapsbelasting	-50.607	34.534
XXVI Exit taks	25.079	-54.282
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-25.528</b>	<b>-19.748</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>22.229.900</b>	<b>14.651.971</b>
Staat van het globaal resultaat		
I. Nettoresultaat	22.229.900	1.547.003
II. Andere elementen van het totaalresultaat:	0	0
<b>TOTAALRESULTAAT (I + II)</b>	<b>22.229.900</b>	<b>1.547.003</b>
<b>Basis resultaat verdeelt per aandeel</b>	<b>2,99</b>	<b>0,21</b>

## Detail van het statutair eigen vermogen

In €	31/12/2022	31/12/2021
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>186.248.933</b>	<b>89.392.790</b>
A. Kapitaal	142.916.788	84.639.790
A. a. Geplaatst kapitaal	147.590.601	86.592.300
A. b. Kosten kapitaalverhoging	-4.673.813	-1.952.510
B. Uitgiftepremies	8.750.150	4.380.623
C. Reserves	12.352.094	-31.466
C. b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	10.592.719	204.215
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 (+/-)	618.276	0
C. h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-38.054	0
C. m. Andere reserves (+/-)	101.751	0
C. n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	1.077.401	-235.680
<b>D. Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>22.229.900</b>	<b>403.843</b>

## Distributie

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1 (in €)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>		
Netto resultaat	22.229.900	14.651.971
+ Afschrijving	63.574	44.004
+ Waardevermindering	97.963	39.503
- Terugname van waardeverminderingen	-668	-53.577
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-5.364.381	-840.056
+/- Resultaat op de verkoop van vastgoed	0	-19.840
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-11.522.324	-10.075.963
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>5.504.064</b>	<b>3.746.043</b>
<b>Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)</b>		
+ Netto-meerwaarden	0	19.840
<b>Gecorrigeerd resultaat (B)</b>	<b>791.581</b>	
<b>TOTAAL (A+B)</b>	<b>791.581</b>	<b>19.840</b>
<b>80% volgens artikel 13, §1, lid 1</b>	<b>6.295.645</b>	<b>3.765.883</b>
<b>Minimum distribuable (80%)</b>	<b>5.036.516</b>	<b>3.012.706</b>

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 is als volgt:

<b>Netto-actief na bestemming en uitkering</b>	<b>181.049.090</b>
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 (+/-)	22.115.044
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals bepaald door IFRS niet wordt toegepast (+/-)	5.982.657
<b>Totaal</b>	<b>179.764.639</b>
<b>Verschil</b>	<b>1.284.451</b>

## Resultaatsverwerking en statutaire toewijzing

In €	31/12/2022	31/12/2021
<b>A. Nettoresultaat</b>	<b>22.229.900</b>	<b>403.843</b>
<b>B. Toevoeging aan/onttrekking van (-/+)</b>		
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	11.522.324	10.056.123
5. 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	5.364.381	840.056
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	143.352	41.619
<b>C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1</b>	<b>5.036.516</b>	<b>2.977.503</b>
<b>D. Vergoeding kapitaal - andere dan C</b>	<b>163.327</b>	<b>736.670</b>

# Deloitte.

## Inclusio NV

### Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 - Geconsolideerde jaarrekening Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Inclusio NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 - 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 10 juni 2020, 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 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Inclusio NV uitgevoerd gedurende 3 opeenvolgende boekjaren

#### Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

##### Oordeel zonder voorbehoud

geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2022 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 informatieverzameling, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 290 255 (000) EUR bedraagt en waarvan het staat van het geconsolideerd globaalresultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 22 230 (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 2022 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
<b>Waardering van vastgoedbeleggingen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (274 miljoen EUR) vertegenwoordigen 94% van het geconsolideerde balans per 31 december 2022. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een aanzienlijke invloed op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen.</li> <li>De vastgoedportefeuille omvat gebouwen die verhuurd, gerenoveerd en in aanbouw zijn.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Het auditrisico vloeit daarom voort uit de belangrijkste uitgangspunten en inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wij hebben de interne controle van het bestuur beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles met betrekking tot vastgoedbeleggingen getest.</li> <li>Wij hebben de bekwaamheid, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.</li> <li>Wij hebben het waarderingproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille, belangrijke veronderstellingen en inschattingen besproken met de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en beoordeeld.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Wij hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingverslagen afgestemd met de boekhouding en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten.</li> <li>Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten e de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties.</li> <li>Ten slotte hebben wij de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.</li> </ul>
<b>Verwijzing naar de bijlagen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 15, vastgoedbeleggingen.</li> </ul>	

### 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 de 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.

In de 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 2022 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

Gelet op de inwerkingtreding van het Prospectusreglement van 21/07/2019 worden in dit hoofdstuk enkel de specifieke en meest significante risicofactoren voor de vennootschap opgenomen, 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.

Sommige van de hieronder beschreven risico's hebben betrekking op de vastgoedportefeuille van Inclusio die verder in dit jaarverslag beschreven staat, met name in het hoofdstuk 'Vastgoedverslag'.

## 1.1 Vastgoedrisico's en operationele risico's

### 1.1.1 Risico's verbonden aan projecten in ontwikkeling en te ontwikkelen projecten

Inclusio heeft op 31/12/2022 een portefeuille in exploitatie met een reële waarde van € 256 miljoen.

Op die datum zijn 8 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: Lambermont 322 (Schaarbeek), Vander Bruggen (Anderlecht), Thomashuis Keerbergen, Thomashuis Westmalle, Dragon (Moeskroen), Marvis (Doornik), Bonnemaïson 10 (Doornik), en Melkerij (Wachtebeke). De totale investeringen voor deze projecten worden geraamd op € 43,8 miljoen, waarvan € 18,6 miljoen reeds aangegaan is. Het saldo van € 25,2 miljoen vertegenwoordigt dus 10% van de totale portefeuille in exploitatie. Dit risico zal afzwakken naargelang de vennootschap 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 de 8 projecten van Inclusio moeten nog een vergunning krijgen (1 aanvraag ingediend in december 2022, 1 aanvraag in te dienen in 2023). Tot op heden is Inclusio nog nooit gestuit op een weigering van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning en de ingediende aanvragen voor een vergunning werden nooit betwist. Dit wordt verklaard door het feit dat vooraf adviezen worden gevraagd aan de overheden, door het type gebouwen dat de vennootschap wil bouwen en door hun sociale bestemming. Inclusio is van mening dat de waarschijnlijkheid dat een stedenbouwkundige vergunningen 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 (afbraak, reiniging enz.) opduiken.

De haalbaarheidsstudie van de vennootschap 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 € 25,2 miljoen bedraagt, zal de geregistreerde stijging van de materiaalkosten naar verwachting geen significante impact hebben op de resultaten van Inclusio.

### 1.1.2 Risico's verbonden aan de sociale verhuurkantoren (SVK)

De huurgelden voor de portefeuille in exploitatie per 31/12/2022 bedragen € 11,8 miljoen op jaarbasis. De sociale verhuurkantoren (SVK's) vertegenwoordigen 59% van de huurgelden.

Per 31/12/2022 heeft Inclusio lopende huurovereenkomsten of beheersmandaten met 9 SVK's in het Brussels Gewest, 7 SVK's in Vlaanderen en 5 SVK's in Wallonië.

**Risico op wanbetaling van een SVK:** Tijdens de looptijd van een huurovereenkomst of beheersmandaat is het mogelijk dat het SVK waaraan het gebouw wordt verhuurd, zijn contractuele verplichtingen niet naleeft (zoals de betaling van de huurgelden). De SVK's 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's toegekende subsidies verminderen, bijvoorbeeld omwille van bezuinigingen op het niveau van de Gewesten. Dergelijke subsidievermindering zou op haar beurt kunnen leiden tot de onmogelijkheid voor een of ander SVK 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 in gebreke blijft. Zo blijven de gevolgen van dergelijke ingebrekeblijving voor de eigenaar beperkt. Wanneer in Brussel 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 SVK's gecontroleerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ('VMSW'), die op eigen initiatief sancties kan opleggen aan een SVK dat slecht zou worden beheerd: intrekking van de vergunning, verplichting tot het opstellen van een reorganisatieplan, verplichting tot samenwerking met een ander SVK, verplichting tot beroep op externe gespecialiseerde hulp om het beheer van de SVK's te verbeteren. Bovendien is de VMSW krachtens een decreet verplicht de huur te betalen van het in gebreke blijvende SVK en dit gedurende maximaal negen maanden, op voorwaarde dat de overeenkomst tussen de vennootschap en het SVK erkend wordt krachtens dit decreet. Ingeval een Waals SVK in gebreke blijft, bestaat er momenteel geen enkele garantie. Hoewel de kans op een wanbetaling van een SVK beperkt is, dient genoteerd te worden dat de belangrijkste huurders van Inclusio SVK's zijn. De financiële impact van een ingebrekeblijving door een van deze SVK's zou daardoor zeer hoog zijn. Bijvoorbeeld: De jaarlijkse huurgelden betaald door de belangrijkste huurder (het SVK M.A.I.S.) vertegenwoordigen € 1,0 miljoen/jaar. Inclusio blijft wel eigenaar van de woningen die ofwel kunnen worden doorverhuurd aan een ander SVK of andere sociale actor,

ofwel zelfs, bij gebrek aan dergelijke oplossing, kunnen worden doorverhuurd of doorverkocht op de vrije markt. Tot op heden werd Inclusio nog nooit geconfronteerd met een probleem inzake de betaling van de huur van een SVK.

#### **Risico op ontbinding van een met een SVK**

**gesloten huurovereenkomst:** Het is mogelijk dat een SVK vervoegd een einde stelt aan één of meer huurovereenkomst(en) die werd(en) gesloten met de vennootschap op basis van de gewestelijke wetgeving van toepassing op hoofdhuurovereenkomsten 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. 35% van de portefeuille is in huur gegeven op basis van een hoofdhuurovereenkomst. Door haar gebouwen goed te onderhouden voorziet Inclusio geen opzeggingen van contracten, met name in het licht van het aanhoudende tekort van het aanbod op de markt voor betaalbare huurwoningen.

#### **Economisch risico na afloop van een beheersmandaat met een SVK:**

In het kader van beheersmandaten sluiten de SVK's een huurovereenkomst met de bewoners op naam en voor rekening van de vennootschap. 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 de vennootschap 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 de vennootschap ontvangt van het SVK onder het beheersmandaat. Dit verschil wordt geraamd op 16% 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 de vennootschap het beheer van een gebouw voor eigen rekening zou moeten overnemen, zou dit bovendien bijkomende beheerskosten met zich meebrengen (human resources) voor de vennootschap. Deze kosten worden geraamd op 20 tot € 25/maand/woning.

#### **Risico op huurleegstand**

De bezettingsgraad op 31/12/2022 bedraagt 99,2%. Slechts drie winkelopervlakten en enkele parkeerplaatsen leveren geen huur op.

De woningen die worden verhuurd aan de SVK's alsook de gebouwen die worden verhuurd aan de vzw's of andere actoren uit de gehandicaptensector vertonen geen risico op huurleegstand voor de vennootschap (zelfs al zou een

woning leegstaan, zijn het SVK, de vzw of de operator 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 gematigd zal blijven.

Bovendien koopt Inclusio geen gebouwen zonder de bezetting ervan vooraf te hebben beveiligd 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 vastgoed met een slechte energiescore zien hun inkomsten dus geplafonneerd, terwijl hun operationele uitgaven (lonen, verzekeringen, onderhoud enz.) tegelijk sterk stijgen (inflatie van 10 % in 2022).

In 2023 kunnen de huurprijzen van de vastgoedportefeuille van Inclusio volledig geïndexeerd worden voor 88 % van de contracten en slechts 4 % kan niet geïndexeerd worden :

Indexering in 2023	Huurprijzen op 31 december 2022		
	[€/jaar]	[% contracten]	[% cumul]
100 %	10.459.637	88,4 %	88,4 %
75 %	230.406	1,9 %	90,4 %
50 %	616.833	5,2 %	95,6 %
0 %	518.824	4,4 %	100,0 %

## 1.2 Financiële risico's

### 1.2.1 Financierings- en liquiditeitsrisico

De vennootschap wordt volledig gefinancierd door leningen bij partnerbanken. Per 31/12/2022 had de vennootschap 9 kredietlijnen bij 5 verschillende banken voor een totaalbedrag van € 115 miljoen. Eind 2023 vervallen twee kredieten en er wordt al contact opgenomen om deze vervaldagen te vernieuwen.

Per 31/12/2022 is er nog een saldo van ongeveer € 16,3 miljoen beschikbaar op de bestaande kredietlijnen om de verplichtingen van de vennootschap in de loop van het boekjaar 2023 te dekken op basis van de huidige ontwikkelingsplannen.

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.

### 1.2.2 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 2022 vertegenwoordigen € 25 miljoen.

De overige kredieten worden verhandeld tegen variabele rentevoet (meestal Euribor 3 maanden). Het door de Vennootschap ingevoerde afdeckingsbeleid van de vlottende rente voorziet dat maximaal 20 % van de opgenomen kredieten tegen vlottende rente kan worden gefinancierd. Bij de afsluiting van het boekjaar bedraagt de dekkingsgraad 81 %.

## 1.3 Reglementaire risico's

### 1.3.1 Risico's verbonden aan het statuut van openbare GVV

Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) moet de vennootschap 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 31/12/2022 vertegenwoordigt de reële waarde van de aan het SVK M.A.I.S verhuurde gebouwen 9,5 % van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur. Dit percentage zal echter geleidelijk aan blijven dalen gezien de groeiprognoses op korte en middellange termijn van de vastgoedportefeuille.

Concentratierisico wat betreft de activa: per 31/12/2022 vertegenwoordigt 'Domaine des Etangs' in Anderlecht 8,4 % 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 de vennootschap bedraagt 36,5 % op 31/12/2022.

Ingeval de vennootschap haar GVV-vergunning zou verliezen, zal zij niet langer het fiscale stelsel van GVV's

kunnen genieten en zal zij onderworpen worden aan de vennootschapsbelasting. Bovendien mogen banken, na het verlies van de GVV-vergunning, de kredietovereenkomsten vroegtijdig ontbinden.

### 1.3.2 Wijzigingen aan de fiscale wetgeving

De aan SVK's 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 gebouwen volledig vrijgesteld van onroerende voorheffing. Per 31/12/2022 wordt de onroerende voorheffing op de vastgoedportefeuille in exploitatie vóór verlagingen geraamd op € 1,3 miljoen per jaar. De vrijstellingen en verlagingen van onroerende voorheffing voor verhuur aan SVK's worden geraamd op € 0,7 miljoen. De afschaffing van dit fiscaal voordeel zal wellicht 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 de vennootschap (bijkomende jaarlijkse winst van € 0,2 miljoen).

### 1.3.3 Wetgeving op de aan SVK's 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 de vennootschap wellicht dalen.

In het Vlaams Gewest en in het Waals Gewest wordt de te betalen huur door elk SVK 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 de vennootschap.

Algemeen blijft de vennootschap blootgesteld aan elke wetswijziging die een negatieve (of positieve) impact zou hebben op de investeringen of projectontwikkelingen van de vennootschap die bestemd zijn voor verhuur aan een SVK. Zo zal, in het kader van haar renovatieprojecten van woongebouwen, de rentabiliteit van de lopende projecten van de vennootschap kunnen afhangen van het niveau van de verstrekte subsidies voor renovatie.

Zo geniet de vennootschap momenteel ook een verlaagd btw-tarief van 12 % voor de bouw van nieuwe woningen die bestemd zijn voor verhuur aan of beheer door SVK's, door

middel van een huurovereenkomst of beheersmandaat van minstens 15 jaar. Er is echter geen enkele garantie dat deze maatregelen ook in de toekomst behouden zullen blijven. Een daling van dit btw-tarief zou in het voordeel zijn van de vennootschap, maar een stijging ervan zou haar ontwikkeling vertragen.

## 1.4. Risico met betrekking tot de interne controle

Gezien de beperkte omvang van het personeelsbestand van de vennootschap zou men kunnen vrezen dat Inclusio niet over een voldoende adequaat intern controlesysteem beschikt om de betrokken partijen (interne auditeur, compliance officer, raad van bestuur en auditcomité) toe te laten hun opdracht uit te voeren (zie hoofdstuk 'Interne controle en risicobeheer' van het hoofdstuk over Corporate Governance).

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 de vennootschap. Financiële en beheersgegevens kunnen onvoldoende betrouwbaar blijken.

## 1.5. Ecologische, maatschappelijke en governance risico's

Het duurzame karakter van de gebouwen (ligging, energieprestatie, nabijheid van transportmiddelen) 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). Deze verantwoordelijkheid wordt gemeten volgens referentiekaders die nog niet volledig gedefinieerd of gestandaardiseerd zijn en vraagt bij kleine bedrijven zoals Inclusio een geleidelijke implementatie.



**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'.

**Zetel, e-mailadres en website**

De zetel is gevestigd te Herrmann-Debrouxlaan 40 in 1160 Oudergem (België).

Het e-mailadres van de vennootschap is info@inclusio.be. De website is www.inclusio.be.

**Rechtspersonenregister**

De Vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0840.020.295. Haar btw-nummer is BE 0840.020.295 en haar identificatiecode juridische entiteit (LEI) is 967600NU10CMHYJZUH44.

**Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking**

Inclusio is opgericht op 6/10/2011 (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 CVA onder de naam Inclusio op initiatief van de volgende drie groepen: Degroof Petercam (via Imofig), Kois en Re-Vive.

In het kader van het verkrijgen van de GVV-stelsel is Inclusio op 29/10/2020 omgevormd tot een 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 (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 4 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 CVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Ben Vandeweyer, bedrijfsrevisor, partner bij Deloitte Bedrijfsrevisoren CV, 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 zal eindigen op het einde van de algemene vergadering die wordt bijeengeroepen om de jaarrekening per 31/12/2022 goed te keuren.

**Identiteit van de vastgoeddeskundige**

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 Benoît FORGEUR, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de Vennootschap en verricht driemaandelijke expertises van alle vastgoedactiva van de Vennootschap, alsook, op het moment van de verwerving, inbreng, verkoop van vastgoed, of fusie/splitsing van vastgoedvennootschap(pen) met de Vennootschap of de integratie van vastgoed in de consolidatiekring van de Vennootschap via andere middelen.

De overeenkomst is ondertekend op 17/01/2020. Deze is ingegaan op 01/01/2020 en zal eindigen op 31/12/2022. Een verlenging in overeenstemming met artikel 24 §2 van de GVV-wet wordt momenteel ondertekend wanneer dit rapport wordt gepubliceerd en loopt af op 31/12/2025.

**Plaatsen waar de beschikbare documenten voor het publiek kunnen worden ingekeken**

De Statuten van de Vennootschap kunnen worden ingekeken 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 afzettingen 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 Jaarlijkse Financiële Verslagen zijn beschikbaar op de zetel of de website van de vennootschap.

**Stelsel van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap**

Sinds december 2020 heeft Inclusio het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV). 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 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.

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 een free float van minstens 30% in zijn aandeelhouderschap aanhouden;
- naleven van strikte regels inzake belangenconflicten en interne controlestructuren.

De OGVV kan exclusief of gezamenlijk gecontroleerde dochtervennootschappen aanhouden, 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 OGTV

### Vastgoedportefeuille

De activa van de OGTV moeten zodanig gediversifieerd zijn dat een adequate risicospreiding van het vastgoed wordt gewaarborgd, per geografische regio en per categorie gebruiker of huurder; geen enkele verrichting van de OGTV 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 openbare GVV's, net als alle andere beursgenoteerde vennootschappen, verplicht zijn hun geconsolideerde jaarrekening op te stellen volgens de internationale IAS/IFRS-normen. Daarnaast moet een OGTV in het kader van de toepassing van de wet haar statutaire jaarrekening opstellen overeenkomstig de IAS/IFRS-normen.

Aangezien vastgoedbeleggingen het grootste deel van de activa van een GVV uitmaken, moet de GVV deze beleggingen overeenkomstig IAS 40 tegen hun reële waarde waarderen.

### Waardering van de gebouwen

De reële waarde van een onroerend goed 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 OGTV 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 GVV wordt niet 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 alleen als het netto resultaat positief is en in zoverre de Vennootschap overeenkomstig de vennootschapswet over een uitkeerbare marge beschikt.

### Schulden en waarborgen

De geconsolideerde en statutaire schuldgraad van de OGTV 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 zij 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 OGTV of haar dochtervennootschappen mogen enkel hypotheken of andere zekerheden of waarborgen verstrekken in verband met de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Groep. Het totale door hypotheken, 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 1) door haar verkregen abnormale of vrijwillige voordelen en 2) 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 GVV verkrijgen, die met een GVV fuseren of die een deel van hun vastgoedactiva opsplitsen en aan een GVV 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;
- verklaart dat, 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 is in overeenstemming met de realiteit en bevat geen weglatingen;
- verklaart dat, 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;
- 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 31/12/2022.

### 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 toezichhoudend orgaan van een uitgevende instelling of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van haar bedrijfsactiviteiten.

# VERKLARENDE WOORDENLIJST



## AVIQ

Agence pour une Vie de Qualité – Agentschap voor kwaliteitsvol leven (Waals Gewest)

## BAV

Buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders

## BEZETTINGSGRAAD

Wordt berekend door de contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten (geïndexeerd, exclusief voor verkoop bestemd vastgoed) te delen door de som van de contractuele huurprijzen en de geschatte huurwaarden van de leegstand. Deze laatste worden berekend op basis van de op de markt gangbare huurprijzen.

## EXIT TAKS

De Exit Taks is de belasting die een vennootschap moet betalen wanneer zij van belastingregime verandert (naar GVV of GVBF bijvoorbeeld).

## FEDSVK

Federatie van SVK's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

## GAV

Gewone algemene vergadering van aandeelhouders

## GVFB

Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds.

## GVV (GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP)

Stelsel gecreëerd in 2014 dat 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.

## INTEREST RATE SWAP (IRS)

Een Interest Rate Swap is een renteswapcontract. IRS worden doorgaans gebruikt om zich te wapenen tegen rentestijgingen. Een variabele rentevoet wordt dan vervangen door een vaste rentevoet.

## INVESTERINGSWAARDE

Door de onafhankelijke waarderingdeskundigen bepaalde waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.

## NETTO-ACTIEFWAARDE (NAW) OF NET ASSET VALUE (NAV) PER AANDEEL

Eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen op het einde van het boekjaar.

## NETTORESULTAAT

Netto resultaat van de kernactiviteiten, plus (+) resultaat op financiële instrumenten, plus (+) resultaat op de portefeuille.

## NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN

Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille, plus (+) financieel resultaat (financiële opbrengsten – financiële kosten) min belastingen op het resultaat.

## OPERATIONELE MARGE

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille, te delen door het vastgoedresultaat

## PPS (PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING)

Samenwerking tussen de publieke en de private sector in het kader van projecten die inspelen op een collectieve vraag: stadsvernieuwing, infrastructuurwerken, openbare gebouwen enz.

## REËLE WAARDE

Verkoopwaarde van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/ IFRS boekhoudnormen, m.a.w. na aftrek van de transactiekosten, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen. De overdrachtsrechten voor activa in België zijn door de onafhankelijke waarderingdeskundigen forfaitair vastgelegd op 2,5%. Voor gebouwen waarvan de waarde minder dan € 2,5 miljoen bedraagt, zijn de af te trekken rechten de registratierechten die van toepassing zijn op basis van de ligging van het gebouw (10% of 12,5%).

## RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden in vergelijking met de laatste waardering van de deskundige, plus (+) de bedragen van de exit taks die verschuldigd zijn voor elk gebouw dat intreedt in een GVV of SIIC-stelsel.

## SCHULDRATIO of SCHULDGRAAD (KB-GVV)

Wettelijke ratio die volgens de regelgeving inzake GVV's wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal der activa.

## SVK

Sociaal Verhuurkantoor.





**CONTACTEER ONS VOOR  
MEER INFORMATIE:**

[info@inclusio.be](mailto:info@inclusio.be)

+ 32 2 675 78 82

[www.inclusio.be](http://www.inclusio.be)

Verantwoordelijke uitgever:  
Marc Brisack, Inclusio  
Herrmann-Debrouxlaan 40,  
1160 Brussel