



ESG verslag

Huurder • Domaine des Etangs (Anderlecht)

Thomashuis • Westmalle



“

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

INTRODUCTIE

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

DUURZAAMHEIDSVERKLARING (ESRS-2 NORM - DR BP)

Grondslagen (ESRS-2-BP-1)

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

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

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

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

Inzet voor stakeholders (SBM-2)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Onze ESG-strategie (SBM-1)

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

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

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

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

Waardeketen voor Inclusio's activiteiten

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

Aankoop

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

Renovatie en inrichting

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

Beheer van de activa

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

Gebouwen aan het einde van hun levensduur

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

Dubbele materialiteitsanalyse

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

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

Beoordelingsfasen

1. Definitie van toepassingsgebied en objectieven

Bij het bepalen van de evaluatie werd rekening gehouden met:

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

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

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

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

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

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

Een niet-exhaustieve lijst van geraadpleegde bronnen:

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

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

3. Financiële impact en materialiteit beoordelen

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

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

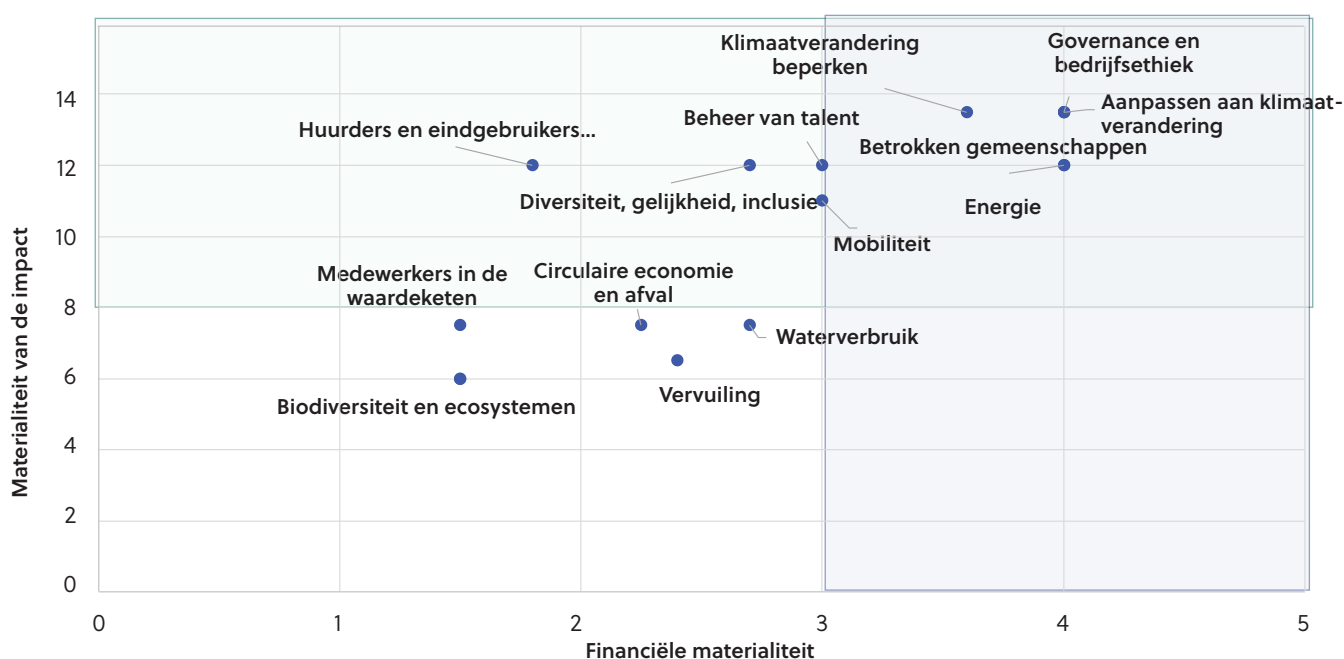
Debeoordeling van negatieve gevolgen was gebaseerd op hun ernst, bepaald op basis van hun omvang, reikwijdte en de mogelijkheid om ze te verhelpen, evenals hun waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen. Positieve effecten werden geanalyseerd op basis van hun omvang, reikwijdte en waarschijnlijkheid. Om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

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

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

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

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



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

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

ESRS-NORMEN - SPECIFIEK

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

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

METRIEK EN OBJECTIEVEN (MT)

Maatregelen met betrekking tot materiële onderwerpen:

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

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

BOUWEN AAN EEN INCLUSIEVE EN DUURZAME TOEKOMST - SOCIAAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Categorie huisvesting en opvang van mensen met een beperking

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

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

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

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

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

3. Categorie sociale infrastructuur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Huurders en eindgebruikers (ESRS S4-Norm)

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

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

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

Veiligheid van de bewoners

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

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

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

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

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

Oprichting of inrichting van gebouwen

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

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

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

De projecten die in 2024 werden ondersteund:

Betaalbare huurwoningen

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

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

Sociale infrastructuur

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

Opvang voor mensen met een beperking

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

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

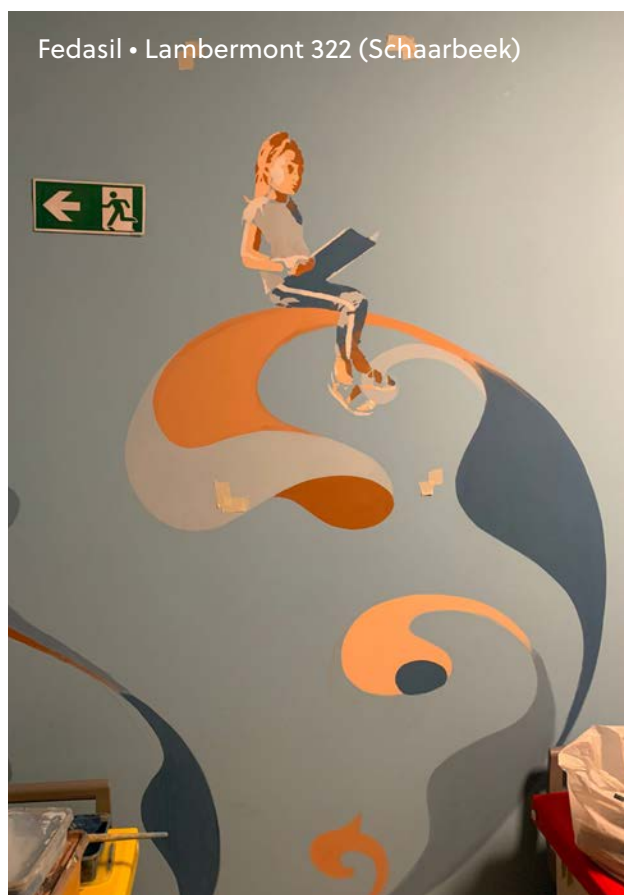
Als onderdeel van onze toewijding volgen we een rigoreus proces om de projecten die we financieren te selecteren, te ondersteunen en te evalueren. Elk jaar doen we een oproep voor projecten aan onze huurders en een selectiecommissie beoordeelt de voorstellen op basis van criteria zoals sociale en milieu-impact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



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



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



Dialogo met huurders en eindgebruikers

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

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

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

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

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

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

SOCIALE PRESTATIE-INDICATOREN (EPRA)

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

Gebaseerd op GRI indicator 416-1

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

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

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

Naleving van gezondheid en veiligheid in gebouwen (aantal gevallen)

Gebaseerd op GRI indicator 416-2

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

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

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

Sociale betrokkenheid, beoordeling van de impact en ontwikkelingsprogramma's

(% van gebouwen in m²)

Gebaseerd op GRI indicator 413-1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beheer van talent (ESRS S1-Norm)

In overeenstemming met ESRS S1, beschrijft

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

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

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

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

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

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

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

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



Diversiteit van bestuursorganen en werknemers (%)

Gebaseerd op GRI 405-1 indicatoren

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

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

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

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

Gebaseerd op GRI 405-2 indicatoren

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

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

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

Opleiding en ontwikkeling van werknemers (aantal uren)

Gebaseerd op GRI 404-1 indicatoren

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

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

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

Werknemers met prestatiebeoordelingen (%)

Gebaseerd op GRI 404-3 indicatoren

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

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

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

Aanwerving van nieuwe medewerkers en personeelsverloop

Gebaseerd op GRI-indicator 401-1

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

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

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

Gezondheid en veiligheid van werknemers

Gebaseerd op indicator GR1 402-9

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

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

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



DUURZAME TRANSITIE BEHEREN - MILIEU

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

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

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

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

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

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

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

De belangrijkste mijlpalen voor 2024 zijn onder andere:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Impact area	EPRA Sustainability Performance Measures (Milieu)			Zetel Inclusio	
	EPRA Code	Unité de mesure	Indicator	Absolute performance (Abs)	
				2023	2024
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL	Elektriciteit	Totaal elektriciteitsverbruik	-	14.500
			Elektriciteit opgewekt door hernieuwbare bronnen	0%	0%
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Stedelijke systemen voor de opwekking van warmte of koeling	0	0
			Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke systemen voor de opwekking van warmte of koeling		
			DH&C afkomstig van hernieuwbare bronnen	0	0
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	Brandstof	Totaal brandstofverbruik	-	-
			Brandstof afkomstig van hernieuwbare bronnen	0	0
	Energy-Int	kWh/m ² /jaar	Energie-intensiteit	-	63
Aantal/totaal gebouwen			Dekking van de verspreiding van energie	1 sur 1	

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

Toelichting bij de tabel links:

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

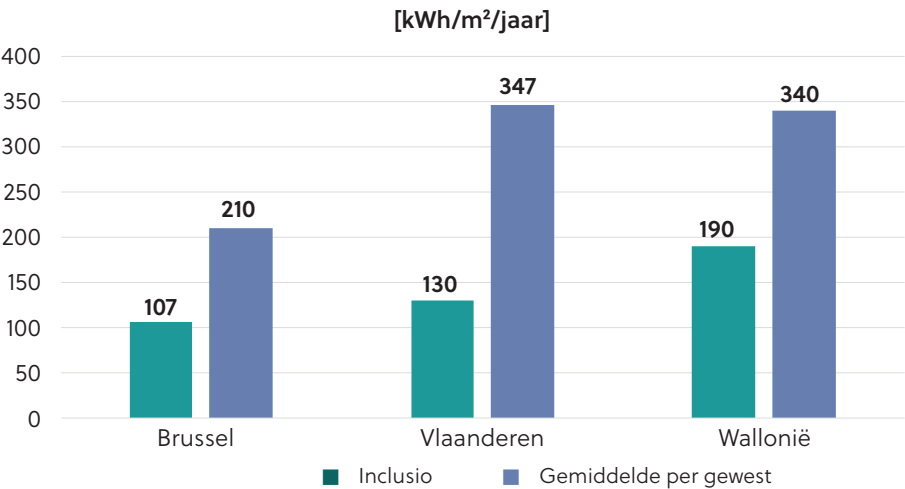
Energie-intensiteit gebaseerd op energieprestatiecertificaten (kWh/m²/jaar)

Gebaseerd op GRI 302-3 indicatoren

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

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

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



Type en aantal gebouwen met certificering

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

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

Mobiliteit (ESRS E1-Norm)

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

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

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

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

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

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

VERANTWOORDELIJK BESTUUR VERSTERKEN - GOVERNANCE

Een gestructureerd kader voor collectieve betrokkenheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Governance en transparantie: strengere verplichtingen

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

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

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

Charter en beleid ingevoerd vóór 2023:

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

Beleid en codes ingevoerd in 2024:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ESG-risicobeheer: een proactieve benadering

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

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

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

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

GOVERNANCE PRESTATIE-INDICATOR (EPRA)

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

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

Gov-Board

Benoeming en selectie van leden van het hoogste bestuursorgaan

Gebaseerd op GRI indicator 2-10

Gov-Selec

Belangenconflicten

Gebaseerd op GRI indicator 2-15

Gov-COL

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



Domaine des Etangs • Anderlecht