



IMPACTVENNOOTSCHAP GESPECIALISEERD IN VASTGOED MET EEN SOCIAAL KARAKTER



JAARVERSLAG

2023



Inhoudstafel

Voorafgaande opmerkingen	p. 2	Beheersverslag	p. 18
Brief aan de aandeelhouders	p. 4	Missie en strategie	p. 20
Inclusio in het kort	p. 6	ESG-verslag	p. 24
Vennootschap met impact	p. 8	Vastgoedverslag	p. 32
Kerncijfers	p. 12	Financieel verslag	p. 64
Belangrijkste feiten van 2023	p. 14	Inclusio op de beurs	p. 73
Snelle groei van de portefeuille	p. 16	Corporate governance verklaring	p. 76
		Risico's	p. 99
		jaarrekening	p. 106
		Permanent document	p. 158
		Lexicon	p. 163



Profiel

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

Dit doel huurwoningen zij door middel van de aankoop, bouw en het beheer van gebouwen met een sociaal of maatschappelijk nut. Deze gebouwen hebben 3 soorten functies:

- **betaalbare huurwoningen voor personen met een beperkt inkomen:**
De gebouwen van Inclusio worden via langetermijnhuurovereenkomsten verhuurd aan sociale partners (Sociale Verhuurkantoren, OCMW's en woonmaatschappijen) die zij dan onderverhuren aan hun doelgroep, afhankelijk van hun sociaal beleid;
- **huisvesting en opvang voor personen met een beperking:**
Inclusio verhuurt deze gebouwen via lange termijn huurovereenkomsten aan gespecialiseerde partners

om aan mensen met een beperking de opvang en de ergonomie te kunnen bieden waar zij nood aan hebben;

- **sociale infrastructuur:**
Groepsaccommodatie (opvangcentra voor asielzoekers, daklozen, pleegkinderen, enz.) en voorzieningen (scholen, kinderdagverblijven, enz.).

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

Inclusio is genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels sinds 10 december 2020 en haar beurskapitalisatie bedroeg 110 M€ op 31 december 2023.

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.



Hartelijk dank aan de bewoners van onze gebouwen die ons verslag wilden illustreren.

Voorafgaande

OPMERKINGEN

TALEN

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

TERBESCHIKKINGSTELLING VAN HET JAARVERSLAG

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

KONINKLIJK BESLUIT VAN 14/11/2007

Verantwoordelijke personen

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

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

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Inclusio;

- het beheersverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van Inclusio, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

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

Verantwoordelijke personen, informatie van derden en deskundigenverslagen

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

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

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

Bestuurs-, beheers- en directieorganen

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

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

Functionering van de bestuurs- en directieorganen

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

Belangrijkste aandeelhouders

Inclusio verklaart dat:

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

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

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

Noemenswaardige verandering in de financiële situatie

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

Beschikbare documenten

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

BRIEF AAN DE aandeelhouders

Op 31 december 2023 woonden bijna 4.800 kwetsbare personen in gebouwen die eigendom zijn van Inclusio. Deze mensen beschikken over beperkte financiële middelen, hebben een beperking of zijn dakloos. Het gaat ook om aanvragers van internationale bescherming, niet-begeleide minderjarige vreemdelingen, demente of seniele ouderen of pleegkinderen. Naast het dak boven hun hoofd dat ze allemaal nodig hebben om waardig te leven, krijgen ze meestal hulp van diverse verenigingen die samenwerken met onze partners. Onze sociale impact is concreet voelbaar en van een enorm belang voor al deze mensen.

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

De financiële resultaten over het boekjaar 2023 zijn goed en laten eens te meer toe om een hoger dividend (+7%) uit te keren dan vorig jaar.

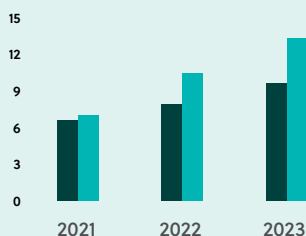
Inclusio slaagde er dus in om impact te combineren met een redelijk financieel rendement, waardoor het concept van *impact investment* hier volledig tot zijn recht komt.

De evolutie van de financiële resultaten 2023 van Inclusio spreekt voor zich: operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van 9,8 M€ (+38% ten opzichte van 2022), nettoresultaat van 32,2 M€ (+45% ten opzichte van 2022), uitkeerbaar resultaat van 6,9 M€ (+7% ten opzichte van 2022).

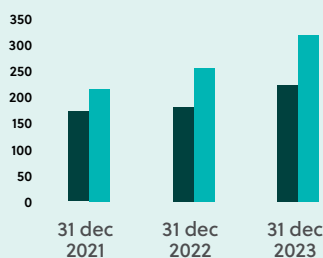
Het uitgekeerde brutodividend per aandeel over boekjaar 2021 was 50 cent, dat over boekjaar 2022 bedroeg 70 cent. Het bedrag dat we ter goedkeuring zullen voorleggen voor het boekjaar 2023 (op de volgende algemene vergadering, op 15 mei 2024) is 75 cent. Dit stemt overeen met een brutorendement van 3,5% ten opzichte van de uitgifteprijs bij de beursintroductie en 5,7% ten opzichte van de beurskoers op het einde van 2023.

Drie jaar na onze beursgang is het tijd om de balans op te maken. In het prospectus bij de IPO dat

Jaarlijkse huurinkomsten
[M€]



Reële waarde van de
vastgoedportefeuille in
exploitatie [M€]



Brutodividend per aandeel
[€/aandeel]



● Prospectus IPO ● Gerealiseerd

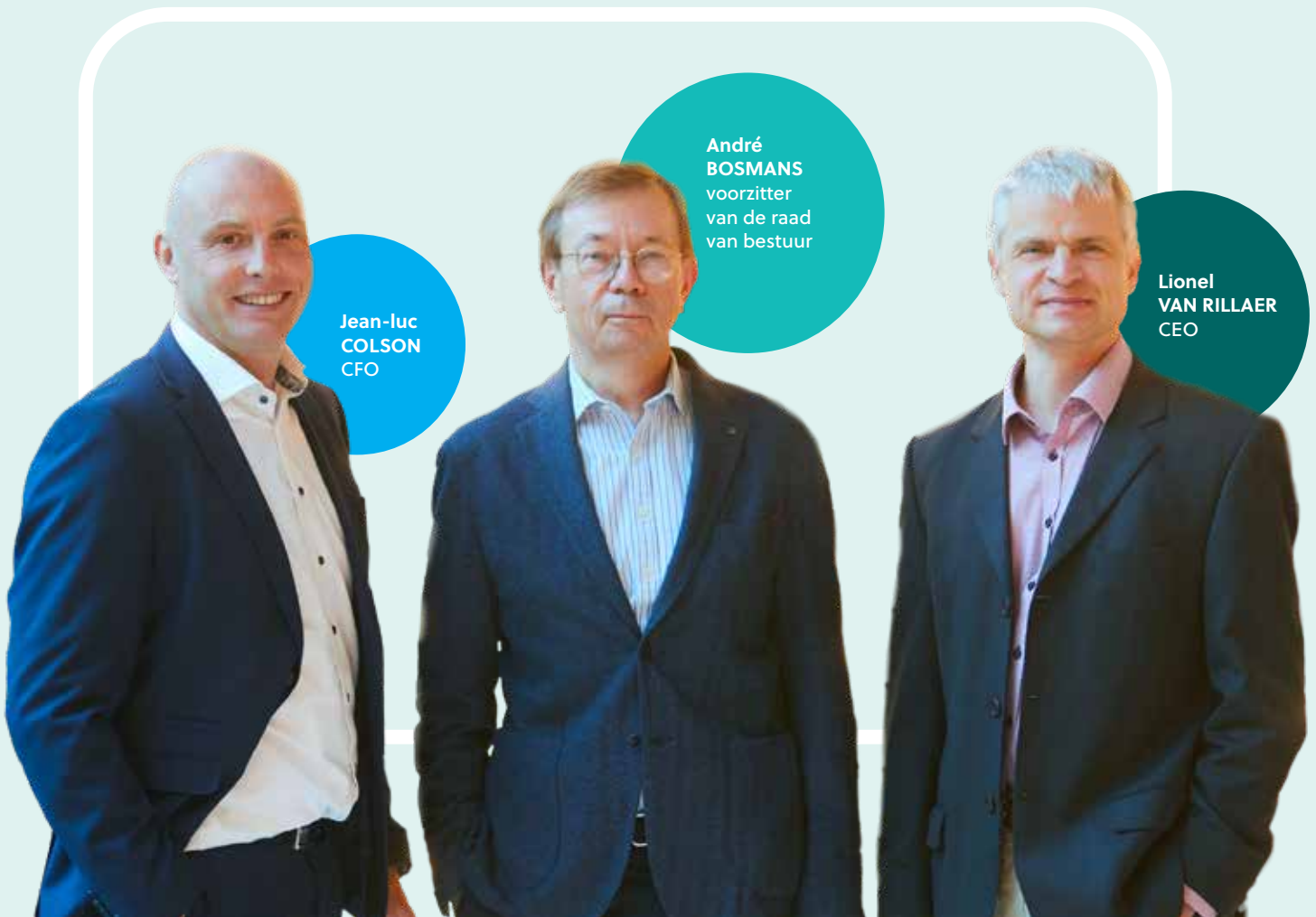
* Onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van 15 mei 2024.

in 2020 werd verspreid, deden we enkele prognoses voor de boekjaren 2021 tot 2023. We zijn erg tevreden en trots dat wij u kunnen melden dat we de vooropgestelde doelstellingen hebben overtroffen.

Aangezien de (sociale en milieu) impact van onze activiteiten rechtstreeks verband houdt met de omvang van de portefeuille in exploitatie, kunnen we ook stellen dat de gerealiseerde impact groter is dan verwacht bij de beursintrodactie.

De raad van bestuur en de effectieve leiding van Inclusio wensen het operationele team te bedanken voor deze schitterende resultaten, die bereikt werden dankzij hun knowhow en motivatie en de uitstekende relaties die ze hebben opgebouwd met tal van partners, zowel publieke (sociale verhuurkantoren, woonmaatschappijen, gemeenten, OCMW's, Fedasil, Rode Kruis, New Samusocial) als private partners (hulpverlening aan personen met een handicap, vzw's, architecten, studiebureaus, aannemers,...).

De vraag naar betaalbare huurwoningen, woningen en opvangvoorzieningen voor personen met een beperking en een kwalitatieve sociale infrastructuur blijft gigantisch groot in België. Het operationele team werd begin 2024 uitgebreid met de benoeming van een directeur Investerings en de aanwerving van een Verantwoordelijke Duurzame Ontwikkeling. Op die manier staat Inclusio klaar om de uitdaging aan te gaan door te blijven investeren in kwalitatieve woningen met een sociaal karakter.



Jean-luc
COLSON
CFO

André
BOSMANS
voorzitter
van de raad
van bestuur

Lionel
VAN RILLAER
CEO

Inclusio in het kort



Vennootschap met impact

p. 8

Kerncijfers

p. 10

Belangrijkste feiten van 2023

p. 12

Snelle groei van de portefeuille

p. 16



Pedro en zijn tweelingbroer
Middelwegproject in Haren



INCLUSIO
KORT



VENNOOTSCHAP MET IMPACT

**IMPACT STAAT CENTRAAL IN HET
BEDRIJFSMODEL VAN INCLUSIO.
EEN GROTE SOCIALE IMPACT, GEKOPPELD
AAN EEN IMPACT OP HET MILIEU.
DEZE IMPACT NEEMT TOE NAARMATE
WE MEER AANKOPEN REALISEREN EN ONZE
INSPANNINGEN OPSCHROEVEN OM
ONZE ENERGIEPRESTATIES TE VERBETEREN.**

Sofiane en zijn vriend
Middelwegproject in Haren

Drie jaar na de beursgang toonde Inclusio aan dat het mogelijk is om een goed evenwicht te houden tussen impact en financieel rendement. Onze huurders betalen een betaalbare huur om te wonen in kwalitatieve gebouwen en onze aandeelhouders genieten van een redelijk en stabiel dividend.

SOCIALE IMPACT

Al onze gebouwen huisvesten kwetsbare personen (personen met een beperkt financieel inkomen, personen met een beperking, asielzoekers, daklozen, pleegkinderen) of bieden een maatschappelijke meerwaarde (dagcentra voor personen met een beperking, kinderdagverblijf, scholen, kantoren voor vzw's).

Met een portefeuille in exploitatie die 1.314 betaalbare wooneenheden, 155 woon- en opvangenheden voor personen met een beperking en 12 sociale infrastructuureenheden telt, wordt het aantal gehuisveste personen op 31 december 2023 geschat op 4.778.

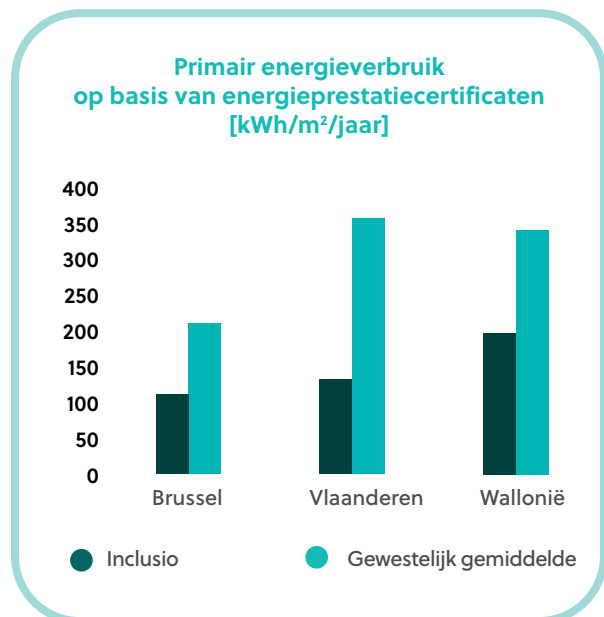
Net als in 2022 heeft Inclusio in 2023 een budget van 50.000 € uitgetrokken voor haar sociaal fonds. Eind 2023 werd er bij de huurders een projectoproep gelanceerd en werden 11 projecten geselecteerd die financiële steun ontvingen van Inclusio. Zo kunnen onze huurders projecten realiseren die de gebruikers van onze gebouwen ten goede komen (sociale cohesie, meubilair, infrastructuur, tuinaanleg, ...).

MILIEU-IMPACT

Inclusio verbetert voortdurend de energieprestaties van haar vastgoedportefeuille in exploitatie: enerzijds via de aankoop van nieuwe gebouwen, anderzijds via werkzaamheden in de bestaande portefeuille (isolatie, vervanging van verwarmingsketels, installatie van zonnepanelen).

Het laatste nieuwe gebouw dat in 2023 werd opgeleverd (project Dragon in Moeskroen, 33 woningen) heeft een gemiddeld primair energieverbruik van amper 79 kWh/m²/jaar (A-score in Wallonië).

Op 31 december 2023 bedraagt het gemiddelde primaire energieverbruik van de woningen in de portefeuille in exploitatie op basis van de energieprestatiecertificaten 111 kWh/m²/jaar in Brussel, 132 kWh/m²/jaar in Vlaanderen en 197 kWh/m²/jaar in Wallonië. Deze cijfers zijn beduidend beter dan de gewestelijke gemiddelden, wat voor de bewoners van de gebouwen van Inclusio een lagere energiefactuur oplevert:



Onze sociale en milieu-impact en hun kritieke prestatie-indicatoren staan in detail beschreven in het ESG-verslag, onderdeel van het beheersverslag.

Kerncijfers

Vastgoedportefeuille in exploitatie per 31 december 2023

Opmerking: deze cijfers zijn exclusief de onroerende goederen van Inclusio Ostbelgien NV (51% participatie in de dochtervennootschap).

319 M€
reële waarde
(+25% ten opzichte
van 31 december 2022)

137.254 m²

218
gebouwen verspreid over
77
sites

Betaalbare huurwoningen

1.314



151

Woningen voor personen
met een beperking



Opvang- en
verblijfscentra voor
asielzoekers, daklozen,
pleegkinderen

8

Kantoorgebouwen

2



17

Winkelruimtes
en een bijkantoor

1

Kinderdagverblijf

1

School

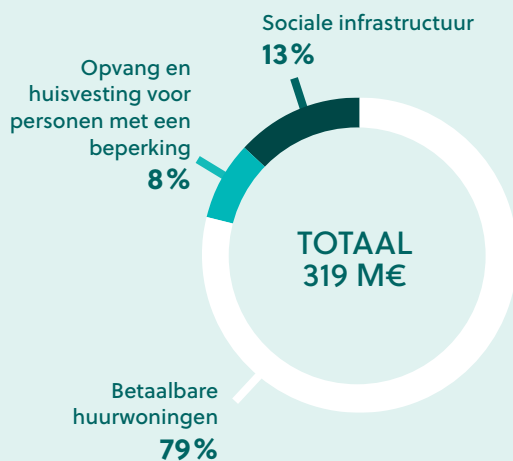
4.778
gehuisveste
personen

98,4%
bezettingsgraad

13,3 jaar
gemiddelde
resterende looptijd
van de huurcontracten

Verdeling van de reële waarde per bestemming

(exclusief eigendommen in ontwikkeling)

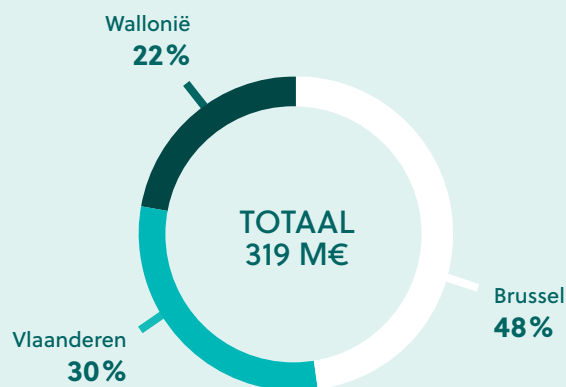


In M€

Betalbare huurwoningen	253
Opvang en huisvesting van personen met een beperking	26
Sociale infrastructuur	40
Totaal	319

Geografische verdeling van de reële waarde

(exclusief eigendommen in ontwikkeling)



In M€

Brussel	153
Vlaanderen	96
Wallonië	70
Totaal	319



BELANGRIJKSTE FEITEN VAN 2023

**DIT JAAR STOND
IN HET TEKEN VAN
DE VERSTERKING
VAN ONZE SOCIALE
INFRASTRUCTUURPIJLER**



Twee van onze partners



RODE KRUIS VAN BELGIË

In maart 2023 verwierf Inclusio 100% van de aandelen van de vennootschap Immo Genappe NV, eigenaar van een opvangcentrum voor asielzoekers in Genappe.

Dit centrum is verhuurd aan het Belgische Rode Kruis en biedt een opvangcapaciteit van 244 bedden. Ideaal gelegen in de buurt van een handelskern langs de N5, zijn nabijheid van Brussel vormt een belangrijke troef voor de bewoners.

Deze overname volgt op die van het opvangcentrum voor asielzoekers in Nonceveux (Aywaille) in 2022, dat eveneens verhuurd is aan het Belgische Rode Kruis. Inclusio voerde er in 2023 grote werken uit om de energieprestaties te verbeteren, onder meer de volledige vervanging van het buitenschrijnwerk.



FEDASIL

In 2023 werden er renovatiewerken uitgevoerd in een oud hotel dat eind 2022 door Inclusio werd aangekocht, tegenover het Josaphatpark in Schaarbeek. Het gebouw werd in april 2023 ter beschikking gesteld van Fedasil, als opvang- en verblijfcentrum voor 74 niet-begeleide minderjarige vreemdelingen (NBMV).

Eind 2023 verwierf Inclusio een voormalig woonzorgcentrum in Charleroi, eveneens verhuurd aan Fedasil. Dankzij dit tweede partnerschap worden 151 aanvragers van internationale bescherming, waaronder gezinnen en alleenstaanden, inclusief NBMV, op een waardige manier opgevangen en gehuisvest.

Dit project beantwoordt aan de behoefte van Fedasil om zijn opvangcapaciteit voor asielzoekers uit te breiden in een context waarin de bestaande infrastructuur verzadigd is. Voor Inclusio is het ook de eerste investering in Charleroi.

ANDERE BELANGRIJKE FEITEN 2023

MAART

Verwerving van het residentieel gebouw Zwijgershoek met 12 betaalbare huurwoningen in Sint-Niklaas (Oost-Vlaanderen). Het gebouw is verhuurd aan de Woonmaatschappij WoonST.

OKTOBER

Afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor het Vander Bruggen project in Anderlecht. Het project werd intern ontwikkeld in samenwerking met het SVK Habitat et Rénovation en de vzw Les Petits Riens en bestaat erin een oude industriële site om te vormen tot 23 betaalbare huurwoningen en een gelijkvloers met een collectieve ruimte en 3 winkelruimtes.



JULI EN SEPTEMBER

Opening, na een volledige renovatie, van het tweede Belgische Thomashuis in Keerbergen (Vlaams-Brabant) en het derde Belgische Thomashuis in Westmalle (Antwerpen). Ze bieden elk plaats aan 9 personen met een verstandelijke beperking en een zorgkoppel om de bewoners te begeleiden en hen de grootst mogelijke autonomie te geven in een aangepaste omgeving.



AUGUSTUS

Lionel Van Rillaer, voorheen Chief Operating Officer van Inclusio, volgt Marc Brisack op als CEO. Als burgerlijk bouwkundig ingenieur begon hij zijn internationale carrière in burgerlijke bouwkunde bij Besix (India), Dredging International (Nigeria), TPF-SEGES (Vietnam) en Jan De Nul (Mauritius, VS, Panama). Vervolgens werd hij Chief Operating Officer van de afdeling publiek-private samenwerkingen van de CFE-groep, waarna hij in 2016 aan de slag ging bij Inclusio.

MEI

Verwerving in Wachtebeke (Oost-Vlaanderen) van een terrein bestemd voor de bouw van 28 betaalbare huurwoningen, een gemeenschappelijke ruimte en een grote gedeelde tuin. Deze aankoop is het resultaat van een aanbesteding georganiseerd door de gemeente Wachtebeke (die daarvoor de grond eerder had gekocht) en die aan Inclusio gegund werd. Het complex zal vanaf de voorlopige oplevering verhuurd worden aan de Woonmaatschappij Woonpijler.



MEI

Voorlopige oplevering van het project Dragon in Moeskroen en inhuldiging door de Waalse Minister van Huisvesting. Het pand bestaat uit 33 betaalbare huurwoningen, 2 handelszaken en 34 parkeerplaatsen. De wooneenheden worden voor een periode van 18 jaar verhuurd aan het SVK Mouscron-Logement.

JUNI

Oprichting van Inclusio Ostbelgien NV, joint venture tussen Inclusio (51%), de familiale holding Nomainvest en de participatiemaatschappij van de Duitstalige Gemeenschap Proma. Deze publiek-private samenwerking heeft tot doel het aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen uit te breiden en nieuwe sociale infrastructuur in de Oostkantons te creëren. Inclusio Ostbelgien is eigenaar van twee gebouwen (21 woningen, 2 winkels en 1 kantoor in totaal) in het centrum van Eupen. De woningen worden verhuurd aan het SVK Tri-Landum.

JUNI

Aankoop van drie gebouwen gebouwd in 2019 in Izegem (West-Vlaanderen). De 30 betaalbare huurwoningen zijn verhuurd aan de Woonmaatschappij Thuiswest.

SNELLE GROEI VAN DE portefeuille

2011

Oprichting van Bon Pasteur SA, sinds 2014 Inclusio NV.

2013

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

2015

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



2016

- Verwerving van een portefeuille van 35 wooneenheden en 1 handelsruimte verhuurd aan diverse SVK's.
- Verwerving van een gebouw met 12 appartementen en 3 handelsruimtes in Nederover-Heembeek, verhuurd aan SVK Ieder zijn Woning.



2020

Verwervingen

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

2021

Verwervingen

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



2017

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

2018

- Verwerving van gebouwen in Gent (Tolhuis), Sint-Niklaas (Vijfstraten), Brussel (Beughem en Paleis 64) en Ottignies (Monument).
- Verwerving van een eerste project waarbij kantoren tot woningen omgevormd worden in Schaarbeek.
- Eerste verwerving gericht op de huisvesting van personen met een beperking (gebouw met 13 studio's in Brugge).



2019

- Verwerving van Euro-Project NV, eigenaar van 139 appartementen in Mechelen.
- Tweede project in de gehandicaptensector, door de verwerving van het VillaVip-gebouw in Herzele en een te renoveren gebouw in Keerbergen, voor Thomashuizen België.
- Eerste aankoop in de sector van de sociale infrastructuur, door de verwerving van de aandelen van de bv D.V. City, eigenaar van een opvangcentrum voor alleenstaande vrouwen en minderjarigen die asiel zoeken, verhuurd aan het Belgische Rode Kruis.



2022

- **Inhuldiging** van het project Middelweg, te Haren: 123 nieuwe betaalbare huurappartementen verdeeld over drie woongebouwen en verhuurd aan twee SVK's.
- **Verwerving** van het opvangcentrum voor asielzoekers van Nonceveux; twee gebouwen in Moeskroen (12 + 21 woningen); een woongebouw met 10 woningen in Hamont-Achel; een terrein in Anderlecht; een herenhuis in Schaarbeek voor de huisvesting van pleegkinderen; een hotel in Schaarbeek voor de opvang van niet-begeleide minderjarige vreemdelingen; en een gebouw met 48 om te vormen woningen in Doornik.
- **Oplevering** van het project Borgerstein (23 nieuwe betaalbare appartementen in Sint-Katelijne-Waver) en het project Nationale (nieuwbouw met 18 betaalbare huurwoningen in Stekene).

2023

5
verwervingen

4
voorlopige
opleveringen

4
projecten in
ontwikkeling

1
participatie
(Inclusio Ostbelgien)

A man with a mustache, wearing a black cap with a red stripe and a black t-shirt, is sitting outdoors. He has his right hand to his chin in a thoughtful pose. The t-shirt has the text 'BAITA CLEAN OFFICE' printed on it. In the background, there is a modern building with many windows. The overall scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

BEHEERS- VERSLAG

Edwin
Middelwegproject in Haren

Beheersverslag



Missie en strategie	p. 20
ESG-verslag	p. 24
Milieu-impact	p. 26
Sociale impact	p. 28
Governance	p. 31
Vastgoedverslag	p. 32
Investeringsen	p. 33
Desinvesteringen	p. 33
Voorlopige opleveringen	p. 33
Renovaties en verbeteringen	p. 33
Vastgoedportefeuille	p. 33
Detail van de gebouwen in de portefeuille	p. 48
Projectontwikkelingen	p. 61
Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundige	p. 62
Financieel verslag	p. 64
Overzicht van de geconsolideerde jaarrekening	p. 65
Toelichtingen bij de geconsolideerde balans	p. 66
Geconsolideerde resultatenrekening	p. 68
Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening	p. 69
Verwerking van het geconsolideerde resultaat	p. 70
Verwerking van het statutair resultaat	p. 71
Attest van de commissaris	p. 71
Andere elementen van het beheersverslag	p. 72
Inclusio op de beurs	p. 73
Corporate governance verklaring	p. 76
Corporate governance code	p. 77
Systemen voor interne controle en risicobeheer	p. 77
Aandeelhoudersstructuur	p. 82
Raad van bestuur en comités	p. 82
Effectieve leiding	p. 86
Operationeel team	p. 87
Diversiteitsbeleid	p. 87
Remuneratieverslag	p. 87
Promotoren	p. 94
Belangenconflicten	p. 95
Artikel 7:96 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen	p. 97
Te verstrekken informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007	p. 97
Te verstrekken informatie krachtens artikel 74 §7 van het KB van 1 april 2007	p. 98
Risico's	p. 99



De familie Janiashuilī
Middelwegproject in Haren

MISSIE EN STRATEGIE

**INCLUSIO BIEDT KWALITATIEVE
HUISVESTING AAN KWETSBARE
GROEPEN**

Missie

De **hoofdpdracht** van Inclusio is om op lange termijn kwaliteitswoningen aan kwetsbare bevolkingsgroepen aan te bieden tegen een huurprijs die aanzienlijk lager ligt dan de normale huurprijs op de markt. Haar prioritair investeringssegment is de verwerving, de ontwikkeling en het beheer van vastgoed dat ter beschikking wordt gesteld van huurders met een bescheiden inkomen.

Als **bijkomende opdracht** kan Inclusio investeren in elk vastgoedproject met een sociaal karakter, ook buiten de huisvestingssector (bijvoorbeeld opvangcentra voor asielzoekers, opvangcentra voor daklozen, opvangcentra voor pleegkinderen, kinderdagverblijven, scholen, dagcentra voor personen met een handicap, jeugdhuizen enz.).

Strategie

ALGEMEEN

De investeringsstrategie wordt hoofdzakelijk bepaald door de volgende criteria:

Sociaal/maatschappelijk aspect

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

Geografische spreiding

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

Huurders

Diversiteit van huurders (maximaal 20% van de reële waarde per huurder), kredietwaardigheid van de

huurders (indien nodig derdenwaarborg vereist), idealiter voorafgaande schriftelijke verbintenis van een huurder vóór de aankoop van een goed.

Beheerbaarheid

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

Lange termijn

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

Voldoende financieel rendement

Het gemiddelde bruto huurrendement op het vastgoed beschikbaar voor verhuur op 31 december 2023 bedraagt 4,5% van de reële waarde.

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

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

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

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

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

B2B-STRATEGIE

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

Afhankelijk van de specifieke kenmerken van de gebouwen, kan het gebeuren dat er zich beneden in het gebouw handelszaken of kantoren bevinden. Voor die panden en kantoren gaat Inclusio zelf op zoek naar huurders en staat zij zelf in voor de contractuele relaties met de huurders. Op 31 december 2023 vertegenwoordigen de 17 handelszaken die rechtstreeks door Inclusio worden verhuurd en beheerd (B2C-relatie) 2,2% van de reële waarde van de portefeuille in exploitatie en 2,3% van de huurinkomsten.

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

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

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

Uitzonderlijk kan het wel gebeuren dat Inclusio een gebouw of een gebouwenportefeuille koopt die reeds verhuurd wordt aan individuele huurders onder de gebruikelijke voorwaarden op de private huurmarkt. Dergelijke aankopen vinden echter bijna altijd plaats om de woningen op termijn over te dragen aan een SVK/WM, op basis van een verbintenis van een SVK/WM om het gebouw geleidelijk aan in huur of in beheer over te nemen naarmate de bestaande huurders vertrekken. De verwerving van de vastgoedportefeuille in Doornik in 2021 vormt echter een uitzondering op deze regel (B2C-beheer).

“BUY AND HOLD”-STRATEGIE

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

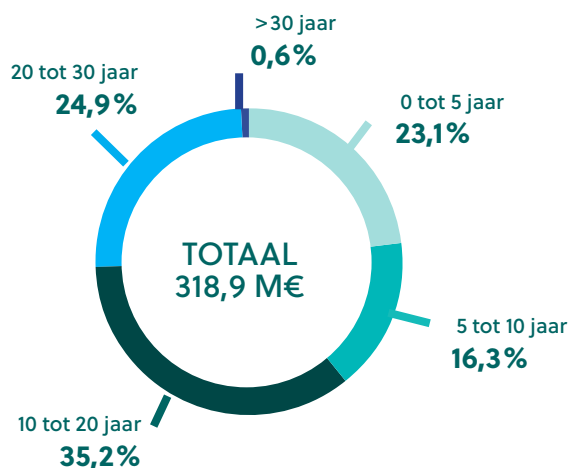
VERHUUR OP DE LANGE TERMIJN

De strategie van Inclusio bestaat erin haar gebouwen op zeer lange termijn te verhuren. Het gebeurt zelden dat een gebouw verhuurd wordt voor minder dan 15 jaar. Indien mogelijk wordt de voorkeur gegeven aan verhuur op een nog langere termijn (gewoonlijk met SVK/WM: 18 jaar in Vlaanderen en 27 jaar in Brussel). De gewogen gemiddelde (op basis van de reële waarde van de gebouwen) resterende looptijd van de huurovereenkomsten van het vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt 13,3 jaar op 31 december 2023.

Opsplitsing volgens resterende looptijd van de lopende huurovereenkomsten

(berekend op 31 december 2023)

Resterende looptijd	Reële waarde	
	[M€]	[%]
0 tot 5 jaar	73,5	23,1
5 tot 10 jaar	52,1	16,3
10 tot 20 jaar	112,1	35,2
20 tot 30 jaar	79,3	24,9
>30 jaar	0,6	0,6
TOTAAL	318,9	



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.

GROEI STRATEGIE EN SCHULDGRAAD - RISICO-RENDEMENTSVERHOUDING

Inclusio opteert resoluut voor een strategie waarbij het haar vastgoedinvesteringen regelmatig uitbreidt, in combinatie met een aandachtige en voorzichtige selectie van de investeringsdossiers die haar belangstelling wekken. Voor de financiering van deze groei strategie doet Inclusio een beperkt beroep op bankkredieten, gezien de wens van de raad van bestuur om de schuldgraad van 50% niet te overschrijden. Met het oog op een optimale controle van haar rentelasten heeft Inclusio ook besloten zich voor een groot deel van haar kredietlijnen in te dekken met afdekkingsinstrumenten van het type 'Interest Rate Swaps' ('IRS').

**BIJNA 4.800 MENSEN WONEN
NU IN HUURWONINGEN VAN INCLUSIO**



Ahmed
Project Domaine des Étangs
in Anderlecht



Twee zonen van Naima
Middelwegproject in Haren

ESG- VERSLAG

**INCLUSIO HELPT TWEE
GROTE SOCIALE PROBLEMEN
OP TE LOSSEN: HET RECHT
OP HUISVESTING EN DE
MAATSCHAPPELIJKE INCLUSIE
VAN KWETSBARE PERSONEN**

Een grote sociale impact, gekoppeld aan een milieu-impact

Alle vastgoedprojecten van Inclusio hebben een positieve impact. 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 aan 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, pleegkinderen), kinderdagverblijven, scholen of kantoren die verhuurd worden aan vzw's. Een positieve impact hebben is een fundamenteel onderdeel van het bedrijfsmodel van Inclusio.

BIJDRAGEN AAN DE DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGEN VAN DE VERENIGDE NATIES

Om haar duurzame ontwikkelingsstrategie 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:

	Goede gezondheid en welzijn	Het aanbod van kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen uitbreiden en infrastructuren ter beschikking stellen van asielzoekers, daklozen of personen met een beperking met de bedoeling hun levenscomfort te verbeteren.
	Gendergelijkheid	Ervoor zorgen dat zowel de werknemers als de bestuurders gelijke carrièremogelijkheden en beloningsvoorwaarden krijgen, ongeacht het geslacht van de persoon.
	Duurzame steden en gemeenschappen	Het segment betaalbare huurwoningen vertegenwoordigt 80% van de vastgoedportefeuille van Inclusio. De nadruk ligt op de bereikbaarheid van woningen met andere vervoersmiddelen dan de auto.
	Verantwoorde consumptie en productie	Inclusio zet bij haar renovatieprojecten maximaal in op het hergebruik en de recyclage van materialen. Twee projecten werden trouwens in 2019 onderscheiden met een BE CIRCULAR-prijs, die door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt uitgereikt aan voorbeeldprojecten op het gebied van circulariteit.
	Maatregelen ter bestrijding van klimaatverandering	Inclusio besteedt bijzondere aandacht aan de energieprestaties van haar gebouwen. Het doel is om de CO ₂ -uitstoot te verminderen en de energiefacturen voor de huurders te verlagen.
	Vrede, rechtvaardigheid en doeltreffende instellingen	In haar Governance Charter legt Inclusio de nadruk op de integriteit van zijn teams en zorgt het voor transparantie van niet-financiële informatie.

B-CORP CERTIFICERING



Inclusio heeft sinds 2015 het label 'B Corp'. In 2017 werd een eerste hercertificering behaald, gevolgd door een tweede in 2020, en de derde is momenteel aan de gang. Door het verkrijgen van het B Corp-label sluit Inclusio zich aan bij een gemeenschap van meer dan 7.900 bedrijven over de hele wereld die sterke waarden van verandering delen. Inclusio engageert zich als B Corp om 'een kracht voor het goede' te zijn, waarbij winst en maatschappelijke streefdoelen worden verzoend.

Dit label wordt toegekend door B Lab, de vereniging zonder winst oogmerk die aan de basis ligt van de B Corp-beweging en werd uitgereikt na een grondige evaluatie van het bedrijfsmodel en de activiteiten van Inclusio. Uit deze evaluatie is gebleken dat de onderneming voldoet aan de hoge normen op het gebied van milieu, transparantie en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Het B Corp-label is internationaal erkend als een van de meest uitgebreide en veeleisende certificeringen en getuigt van de effectieve inzet van Inclusio voor

doelstellingen die zowel de gemeenschap als de aandeelhouders ten goede komen. De vijf belangrijkste beoordeelde impactgebieden zijn governance, werknemers, gemeenschap, milieu en de klanten.

Als reactie op de eisen van B Lab heeft Inclusio haar statuten op de buitengewone algemene vergadering van 29 oktober 2020 gewijzigd. Deze wijzigingen leggen formeel het engagement van de onderneming vast om rekening te houden met de gevolgen van haar activiteiten en de belangen van alle stakeholders.

ESG-BELEID

Inclusio zet zich in voor een transparante en duidelijke communicatie met haar stakeholders. In dit hoofdstuk bekijken we een aantal sleutelindicatoren die door de EPRA (European Public Real Estate Association) worden aanbevolen om dit doel te bereiken. Onze verslaggeving gebeurt op vrijwillige basis, zonder externe audit.

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

	EPRA sBPR	Indicator	Verband met de GRI-standaard	Verband met de SDG's van de Verenigde Naties
E	Cert-Tot	Type en aantal gecertificeerde activa	CRE8	
	Elec-Abs	Totaal energieverbruik (kWh per jaar)	302-1	
S	Diversity-Emp	Percentage mannen en vrouwen	405-1	
	Diversity-Pay	Loonkloof mannen en vrouwen	405-2	
	Emp-Turnover	Totaal aantal nieuwe werknemers en personeelsverloop	401-1	
	Comty-Eng	Engagement binnen lokale gemeenschappen, impactmeting 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	

Milieu-impact

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

Bij de aankoop van nieuwe gebouwen geeft Inclusio systematisch voorrang aan gebouwen met goede energieprestaties, met een primair energieverbruik van minder dan 200 kWh/m²/jaar. Uitzonderingen kunnen worden overwogen, afhankelijk van de specifieke kenmerken van elk dossier en de mogelijkheden om de energieprestatie te verbeteren.

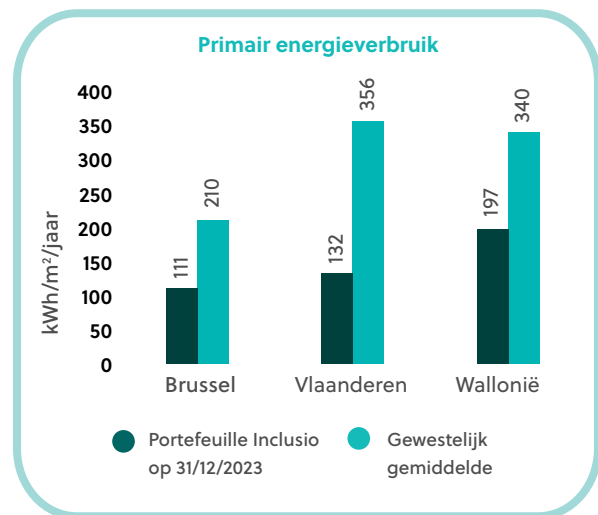
Inclusio zet zich ook in om de energieprestaties van haar gebouwen in exploitatie te verbeteren. We verwijzen naar het "vastgoedverslag" in dit jaarverslag, waar de werkzaamheden worden beschreven die in 2023 werden uitgevoerd om de energieprestaties te verbeteren.

Op basis van de energieprestatiecertificaten uitgegeven op 31/12/2023 is het totale primaire energieverbruik (EPRA Elec-Abs):

Gewest	Primair energieverbruik [kWh/aan]
Brussel	4.758.157
Vlaanderen	3.796.868
Wallonië	6.170.022
Totaal	14.725.047

Aangezien de portefeuille hoofdzakelijk bestaat uit wooneenheden, is het certificaat waarnaar Inclusio verwijst het Energieprestatiecertificaat (EPC) uitgereikt door een energiedeskundige dat officieel erkend is door het Gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

De gemiddelde energieprestatie van de vastgoedportefeuille van Inclusio is een stuk beter dan de gemiddelde energieprestatie van de rest van de Belgische woningen. Op basis van de energieprestatiecertificaten die door energiedeskundigen werden afgeleverd per 31 december 2023:



Sommige EPC werden nog niet hernieuwd na van de werkzaamheden voor de verbetering van de energieprestaties die in 2023 werden uitgevoerd. De hierboven vermelde gemiddelden zullen dalen na de toekenning van deze nieuwe EPC.



**INCLUSIO VERBETERT DE
ENERGIEPRESTATIES VAN
ZIJN GEBOUWEN**

Inclusio jaarverslag 2023

Onderstaande tabel geeft het aantal betaalbare huurwoningen 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 31/12/2021	Op 31/12 2022	Op 31/12/2023	Opmerking
Cert-Tot Brussel	Aantal gecertificeerde activa	480 / 521	480 / 644	636 / 644	8 certificaten in afwachting van Leefmilieu Brussel
Cert-Tot Vlaanderen	Aantal gecertificeerde activa	226 / 253	287 / 296	351 / 351	
Cert-Tot Wallonië	Aantal gecertificeerde activa	139 / 254	280 / 286	319 / 319	
Cert-Tot België	Aantal gecertificeerde activa	845 / 1028	1.047 / 1.226	1.306 / 1.314	

De ontbrekende certificaten op 31 december 2023 zullen worden afgeleverd in de loop van 2024 (het gaat om 8 certificaten van het project Paviljoen 9, die al enkele maanden geleden door Leefmilieu Brussel moesten worden afgeleverd).

Sociale impact

De bewoner staat centraal in het bedrijfsmodel

Inclusio is de eerste OGVV die hoofdzakelijk actief is in vastgoed met een sociaal karakter in België. Inclusio onderscheidt zich van de rest van de beursgenoteerde ondernemingen door de grote sociale impact van haar vastgoedinvesteringen.

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 vennootschap een maatschappelijk doel na. De belangrijkste opdracht van de vennootschap 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 vennootschap investeren in vastgoedprojecten, zelfs buiten de huisvestingssector (niet-limitatieve voorbeelden: kinderdagverblijven, scholen, dagcentra voor personen met een beperking, jeugdhuisen enz.). De vennootschap selecteert haar projecten op basis van hun positieve maatschappelijke impact."

Maatschappelijk engagement staat centraal in de initiatieven van Inclusio, om zo kwaliteitswoningen aan verschillende kwetsbare bevolkingsgroepen te kunnen aanbieden, waaronder personen met beperkte financiële inkomsten (alleenstaanden, eenoudergezinnen, studenten), personen met een beperking, asielzoekers, daklozen, pleegkinderen, 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.

Maatschappelijk engagement, impactbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's

(% van de gebouwen in m²)

Op basis van de indicator GRI 413-1

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2023
Comty-Eng	100%	100%

Categorie betaalbare huurwoningen

In het segment betaalbare huurwoningen ziet Inclusio erop toe dat zij, op basis van de ligging en de lokale behoeften, een zo breed mogelijk gamma aan woningen aanbiedt, 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

behoefden. 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 aanbieden ligt veel lager dan de huurprijzen op de markt (we stellen vaak een verschil vast van 25% tot 35% 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 2023 de volgende raming maken van het aantal personen dat gehuisvest is in betaalbare huurwoningen van Inclusio en haar dochterondernemingen (uitgezonderd Inclusio Ostbelgien):

Type woning	Aantal woningen	Aantal personen
Eengezinswoningen	121	436
Studentenkamers	18	18
Studio's	256	262
Eenkamerappartementen	294	612
Tweekamerappartementen	441	1.406
Driekamerappartementen	151	637
Vierkamerappartementen	25	150
Vijfkamerappartementen	8	64
TOTAAL	1.314	3.585

Categorie opvang en huisvesting van personen met een beperking

In het segment opvang en huisvesting van personen met een beperking is Inclusio eigenaar van 12 gebouwen en werkt 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 drie 'Thomashuizen' (Meldert, Keerbergen, Westmalle). 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. Inclusio is ook eigenaar van opvang- en verblijfsfaciliteiten (woningen, kantoren en dagcentra) die verhuurd zijn aan de vzw's Les Tof-Services (Schaarbeek), Bataclan (Schaarbeek), Pegode (Boechout) en Senes (Wijnegem).

Op basis van onderstaande tabel kunnen we op 31 december 2023 het aantal personen ramen dat gehuisvest is in woningen van Inclusio bestemd voor personen met een beperking:

Type woning	Aantal woningen	Aantal personen
Kamers	118	118
Studio's en appartementen	25	32
Huizen voor zorgkoppels	8	32
TOTAAL	151	182

Categorie Sociale infrastructuur

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

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

Op basis van onderstaande tabel kunnen we op 31 december 2023 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	6	814
Centrum voor daklozen	1	180
Centrum voor pleegkinderen	1	17
TOTAAL	8	1.011

Voor de volledige vastgoedportefeuille kan op 31 december 2023 het aantal bewoners van gebouwen van Inclusio op 4.778 personen worden geschat.

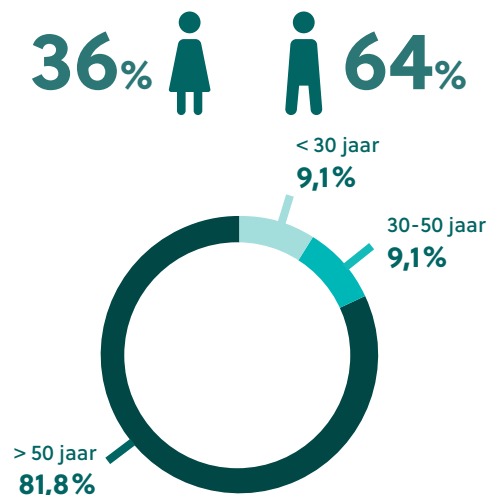
Sociale impact bij werknemers

Inclusio zet zich in voor een coherent en duurzaam personeelsbeleid. Het is voor Inclusio van cruciaal belang om de juiste talenten aan te trekken en te integreren in het bedrijf, gemotiveerde medewerkers die de visie en waarden van het bedrijf volop delen. Diversiteit, respect en gelijkheid van werknemers zijn basisprincipes voor het bedrijf, dat van mening is dat diversiteit in perspectieven en ervaringen het besluitvormingsproces ten goede komt.

Diversiteit van bestuursorganen en werknemers (in %)

Op basis van de indicator GRI 405-1

	2022		2023	
	Vrouwen	Mannen	Vrouwen	Mannen
Raad van bestuur	44%	56%	50%	50%
Effectieve leiders	0%	100%	0%	100%
Werknemers	40%	60%	36%	64%



Verhouding tussen het basisloon en de bezoldiging van mannen en vrouwen (% vrouwen/mannen)

Op basis van de indicator GRI 405-2

	2022	2023
Verhouding vrouwen/mannen	103,5	100,92

Aanwerving van nieuwe werknemers en personeelsverloop

Op basis van de indicator GRI 401-1

Uitdientstredingen		Indiensttredingen	
2022	2023	2022	2023
0	0%	5	50%
		2	18,2%

Governance

We verwijzen de lezer naar het hoofdstuk "Corporate Governance Verklaring" van het beheersverslag.

SOCIAAL FONDS VAN INCLUSIO

Inclusio heeft een sociaal fonds waarmee ze initiatieven van haar huurders steunt die de bewoners van haar gebouwen ten goede te komen, met een focus op projecten met een positieve sociale of milieu-impact.

Inclusio heeft voor het tweede jaar op rij een bedrag van 50.000 € uitgetrokken voor het sociaal fonds. Eind 2023 werd een projectoproep gelanceerd bij de huurders en uit de ontvangen kandidaturen werden de volgende 11 projecten geselecteerd die financiële steun krijgen van Inclusio:



#	Gebouw	Huurder	Gesponsord project
1	B013 Carton de Wiart	SVK Jette	Aankoop kerstmanden voor huurders
2	B018 Domaine des Étangs	SVK ieder zijn Woning	AB Générations 8 evenementen tussen november 2023 en juni 2024
3	B020 Ekla	SVK M.A.I.S.	Project 'Jongeren en de politie. Nieuwe manier om elkaar te begrijpen'. Organisatie van activiteiten met de politie om te sensibiliseren voor de kwaliteit van hun werk in dienst van de gemeenschap.
4	B022 Middelweg	BAITA	Aankoop van materiaal voor de gemeenschappelijke ruimte en organisatie van een evenement met alle huurders in de gemeenschappelijke ruimte
5	B032 Lambermont 382	P.A.S.S.A.J.E	Heraanleg van de tuin
6	B033 Lambermont 322	Fedasil	Schilderen en versieren van de muren van de gangen op de verdiepingen van de jeugdkamers - straat artist workshops met jongeren. Inrichting van de bibliotheek + ontspanningsruimte
7	V004 Linde Herzele	WM Dender Zuid	Eindejaarsfeest met 18 gezinnen (23 volwassenen en 11 kinderen) Cadeaubons voor de gezinnen
8	V021 Thomashuis Meldert	Thomashuizen België	Financiering van de terbeschikkingstelling van een minibus zodat bewoners met een handicap excursies kunnen maken
9	V038 Perelaar	WM Thuiswest	Heraanleg van de tuin
10	W006 Fraipont	Le Jardin du Sart-Tilman	Project 'Une bécane pour tous!' Financiering van de aankoop van een 'VeloPlus' rolstoelfiets
11	W018 Lalieux	Rode Kruis van België	Heraanleg van de tuin



VASTGOED- VERSLAG

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

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

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

Familie De Jesus
Project Domaine des Étangs
in Anderlecht

INVESTERINGEN

In 2023 werden de volgende verwervingen gerealiseerd:

- **06/03/2023 – Verwerving van het gebouw Zwijgershoek in Sint-Niklaas** (12 betaalbare huurwoningen verhuurd aan de Woonmaatschappij WoonST);
- **15/03/2023 – Verwerving van Immo Genappe NV**, eigenaar van het opvangcentrum voor asielzoekers in Genappe met 244 plaatsen;
- **03/05/2023 – Verwerving van een terrein voor het project Melkerij in Wachtebeke** om er 28 betaalbare huurwoningen te bouwen die verhuurd zullen worden aan de Woonmaatschappij Woonpijler;
- **02/06/2023 – Verwerving van 51% van de aandelen van Inclusio Ostbelgien NV**, eigenaar van 2 gebouwen in Eupen, met in totaal 21 betaalbare huurwoningen die verhuurd zijn aan het SVK Tri-Landum;
- **29/06/2023 – Verwerving van het gebouw Perelaar in Izegem** (30 betaalbare huurwoningen verhuurd aan de Woonmaatschappij Thuiswest);
- **14/12/2023 – Verwerving van het gebouw Vigneron in Ransart** (voormalig rusthuis omgevormd tot een opvangcentrum voor asielzoekers, met 151 plaatsen).

DESINVESTERINGEN

In 2023 werden er geen onroerende goederen verkocht.

VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

In 2023 werden vier projectontwikkelingen opgeleverd die in gebruik werden genomen:

- **11/04/2023 Lambermont 322 (Schaarbeek)** – Oud hotel dat is omgevormd tot opvangcentrum voor niet-begeleide minderjarige vreemdelingen (NBMV). Ingebruikname op 11/04/2023;
- **24/05/2023 Dragon (Moeskroen)** – 33 betaalbare huurwoningen verhuurd aan het SVK Mouscron-Logement. Ingebruikname op 1 juni 2023;
- **28/07/2023 Thomashuis Keerbergen (Keerbergen)** – 9 woningen voor personen met een beperking + woning voor zorgkoppel. Ingebruikname op 1 augustus 2023;
- **20/09/2023 Thomashuis Westmalle (Westmalle)** – 9 woningen voor personen met een beperking + woning voor zorgkoppel. Ingebruikname op 1 oktober 2023.

RENOVATIES EN VERBETERINGEN

De volgende renovatie- en verbeteringswerken werden in de loop van 2023 uitgevoerd in de portefeuille in exploitatie:

- **Sermon (Ganshoren)**: isolatie van de vloeren van de gelijkvloerse woningen en isolatie van de plafonds van de zolderwoningen;
- **Waterpas 24-26 (Sint-Jans-Molenbeek)**: nieuwe daken;
- **Gentsesteenweg 4 (Sint-Jans-Molenbeek)**: nieuw dak
- **Gabrielle Petit 26-28-30 (Sint-Jans-Molenbeek)**: nieuwe daken;
- **Brigade Piron 131 (Sint-Jans-Molenbeek)**: nieuwe verwarmingsketels;
- **Paviljoen 1-3 (Schaarbeek)**: modernisering van de liften
- **Anderlechtstraat 168-174 (Brussel)**: ingebruikname van zonnepanelen;
- **Prins van Luik (Anderlecht)**: modernisering liften;
- **Mechelsveld 52 (Mechelen)**: nieuwe gemeenschappelijke verwarmingsketel;
- **Brusselsesteenweg 428-430 (Mechelen)**: nieuwe gemeenschappelijke verwarmingsketel;
- **Mechelsveld 50 (Mechelen)**: vervanging buitenschrijnwerk dak;
- **Auflette (Cuesmes)**: tuinaanleg;
- **Société d’Habitations de Tournai (Doornik)**: volledige renovatie van 3 eengezinswoningen;
- **Nonceveux (Aywaille)**: vervanging buitenschrijnwerk.

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Deze categorie omvat alle gebouwen in exploitatie op 31 december 2023, zowel via Inclusio als via haar dochteronderneming Immo Genappe NV. De gebouwen van de vennootschap Inclusio Ostbelgien NV, waarin Inclusio een participatie van 51% bezit, zijn niet geconsolideerd in de volgende cijfers.

De vastgoedportefeuille in exploitatie bestaat uit 218 gebouwen, verdeeld over 77 sites, met een totale oppervlakte van 137.254 m², 1.314 betaalbare wooneenheden, 151 woningen en 4 dagcentra voor personen met een beperking, 12 eenheden van sociale infrastructuur en 18 aanvullende winkelruimtes.

Op 31 december 2023 hebben de gebouwen van deze categorie een reële waarde van 319 M€ en genereren ze brutohuurinkomsten van 14,3 M€/jaar.

Geen enkel project en geen enkele huurder vertegenwoordigt meer dan 10% van de gebouwen in exploitatie (zowel wat de huurgelden als de reële waarde betreft).

INCLUSIO IS AANWEZIG IN HEEL België

Situatie op 31 december 2023

WEST-VLAANDEREN

V001	Den Indruk	Brugge
V008	VillaVip Bredene	Bredene
V030	Ettelgem	Oudenburg
V032	VillaVip Brugge	Brugge
V033	VillaVip Wevelgem	Wevelgem
V034	Dorpstraat	Oudenburg
V038	Perelaar	Izegem

OOST-VLAANDEREN

V002	Vijfstraten	Sint-Niklaas
V003	Tolhuis	Gent
V004	Linde Herzele	Herzele
V005	Broedershof	Eeklo
V007	Rute	Gentbrugge
V009	VillaVip Herzele	Herzele
V010	VillaVip Wondelgem	Wondelgem
V021	Thomashuis Meldert	Meldert
V024	Dendermondse Steenweg	Sint-Niklaas
V028	Nationale	Stekene
V029	Melkerij	Wachtebeke
V037	Zwijgershoek	Sint-Niklaas

HENEGOUWEN

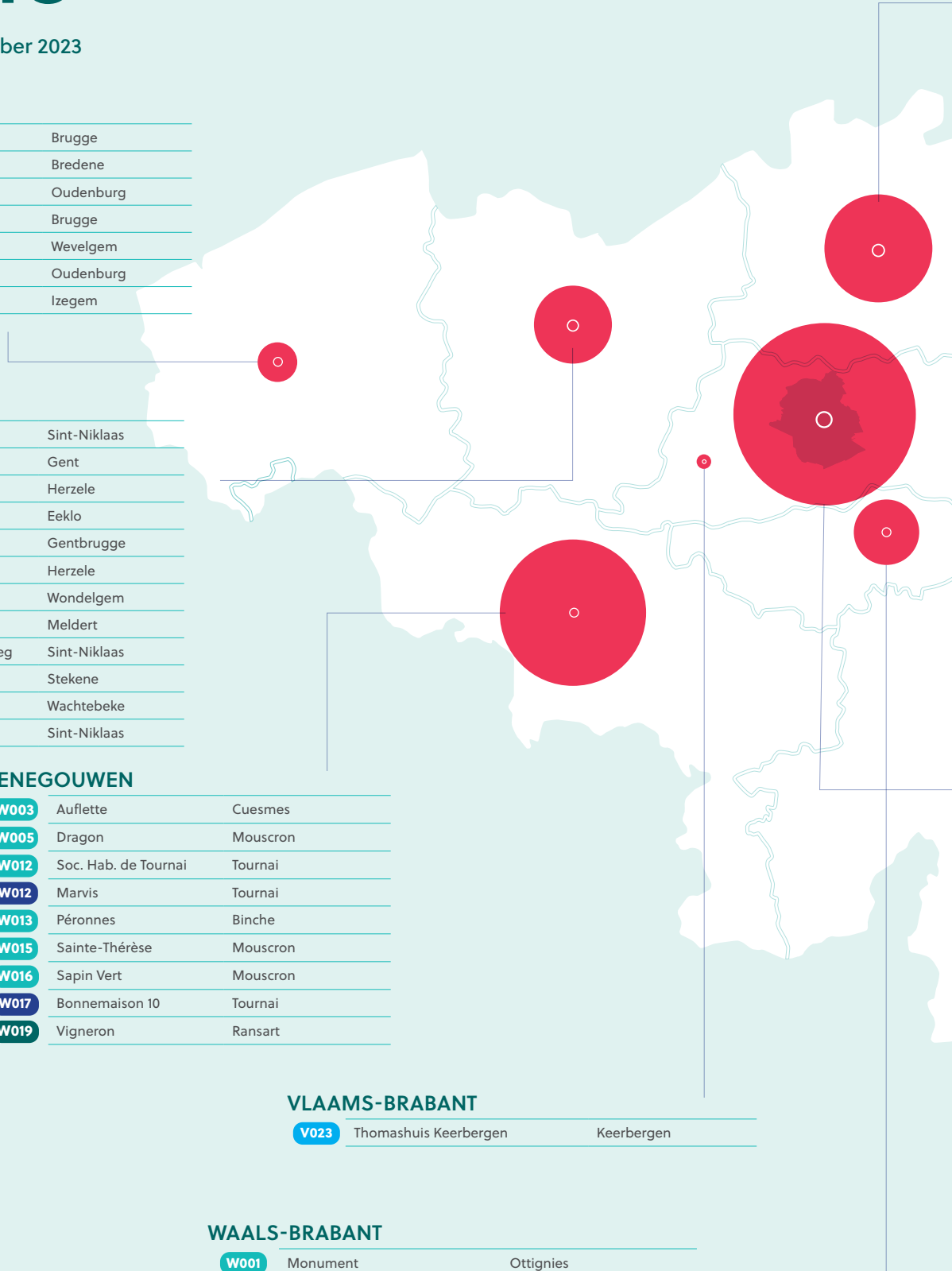
W003	Auflette	Cuesmes
W005	Dragon	Mouscron
W012	Soc. Hab. de Tournai	Tournai
W012	Marvis	Tournai
W013	Péronnes	Binche
W015	Sainte-Thérèse	Mouscron
W016	Sapin Vert	Mouscron
W017	Bonnemaison 10	Tournai
W019	Vigneron	Ransart

VLAAMS-BRABANT

V023	Thomashuis Keerbergen	Keerbergen
------	-----------------------	------------

WAALS-BRABANT

W001	Monument	Ottignies
W018	Lalieux	Genappe



LIMBURG

V036	Brouwers	Hamont-Achel
------	----------	--------------

LUIK

W002	Stembert	Verviers
W006	Fraipont	Trooz
W014	Nonceveux	Aywaille

ANTWERPEN

V006	Corstienslei	Boechout
V011	Delling	Mechelen
V012	Augustijnen	Mechelen
V013	Oude Brusselsestraat	Mechelen
V014	Mechelsveld 52	Mechelen
V015	Europalaan	Mechelen
V016	Geerdegem-Schonenb.	Mechelen
V017	Brusselsesteenweg 546	Mechelen
V018	Zwartklooster	Mechelen
V019	Brusselsesteenweg 428	Mechelen
V020	Linde Mechelen	Mechelen
V026	Thomashuis Westmalle	Westmalle
V027	Borgerstein	Sint-Katelijne-Waver
V031	Schoolstraat	Wijnegem
V035	Mechelsveld 50	Mechelen

BRUSSEL

B001	Bon Pasteur - Norga	Evere
B002	Sermon	Ganshoren
B003	Palais 195	Schaarbeek
B004	Verboekhoven	Schaarbeek
B005	Harmonie 20	Brussel
B006	Niveau 24	Sint-Jans-Molenbeek
B007	Niveau 26	Sint-Jans-Molenbeek
B008	Perle 10	Sint-Jans-Molenbeek
B009	Gand 4	Sint-Jans-Molenbeek
B010	Colonne 7-9	Sint-Jans-Molenbeek
B011	Gabrielle Petit 26-28	Sint-Jans-Molenbeek
B012	Gabrielle Petit 30	Sint-Jans-Molenbeek
B013	Carton de Wiart 95	Jette
B014	Vekemans	Neder-over-Heembeek
B015	Brigade Piron	Sint-Jans-Molenbeek
B016	Pavillon 7-9	Schaarbeek
B017	Beughem	Schaarbeek
B018	Domaine des Étangs	Anderlecht
B019	Palais 64	Schaarbeek
B020	Ekla	Sint-Jans-Molenbeek
B021	Antares	Sint-Lambrechts-Woluwe
B022	Middelweg	Haren
B026	Volral	Jette
B027	École Active	Ukkel
B028	Pavillon 1-3	Schaarbeek
B029	Dieleghem	Jette
B030	Anderlecht 168-172	Brussel
B031	Ten Prins	Anderlecht
B032	Lambermont 382	Schaarbeek
B033	Lambermont 322	Schaarbeek
B034	Vander Bruggen	Anderlecht

Aantal personen die in de gebouwen van Inclusio wonen per provincie

- Betaalbare huurwoningen
- Woning voor personen met een beperking
- Sociale infrastructuur
- In ontwikkeling

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

Het totaal aantal
verhuureenheden
bedraagt

1.499

daarbij komen nog

983

parkeerplaatsen en
garages

Ze worden als volgt uitgesplitst :

Betaalbare huurwoningen



Opvang en huisvesting van personen met een beperking



Sociale infrastructuur



De geografische spreiding van de gebouwen en verhuureenheden is als volgt:

Gewest	Gebouwen				Eenheden
	[Aantal]	Wooneen- heden [aantal]	Winkels [aantal]	Beperking [aantal]	Sociale infra [aantal]
Brussel	35	644	15	2	7
Vlaanderen	49	351	1	113	2
Wallonië	134	319	2	40	3
TOTAAL	218	1.314	18	155	12

De ontvangen huurgelden in 2023 en de contractuele huren op 31 december 2023 per Gewest zijn als volgt:

Gewest	Ontvangen huurgelden in 2023 ¹	Contractuele huren op 31 december 2023 ²
	[M€]	[M€/jaar]
Brussel	6,6	6,8
Vlaanderen	3,4	3,7
Wallonië	3,3	3,8
TOTAAL	13,3	14,3

¹ Deze bedragen houden rekening met de toegekende huurkortingen aan bepaalde huurders in 2023.

² Huurgelden voor de maand december 2023 vermenigvuldigd met 12.

Op 31 december 2023 bedraagt de huurleegstand op de vastgoedportefeuille in exploitatie 1,65%. Dit is te wijten aan 3 kantoorruimten van het project Paviljoen 1-3 (Schaarbeek), 2 winkeleenheden van het project Dragon (Moeskroen) en aan parkeerplaatsen in verschillende gebouwen.

Op 31 december 2023 bedraagt het bruto huurrendement (huur van de maand december 2023 vermenigvuldigd met 12 en gedeeld door de reële waarde) op de portefeuille in exploitatie:

- 4,49% gemiddeld op de volledige portefeuille;
- 4,44% in Brussel, 3,88% in Vlaanderen en 5,44% in Wallonië;
- 4,12% voor betaalbare huurwoningen, 4,83% voor de huisvesting en opvang van personen met een beperking en 6,58% voor sociale infrastructuur.

Hieronder worden de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur 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 grondige renovatie.
- Eenheden: het aantal verhuureenheden, zonder parkeerplaatsen en garageboxen.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

#	Project ref.	Naam gebouw	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	Waterpas 24	Waterpasstraat 24	1080	Sint-Jans-Molenbeek
7	B007	Waterpas 26	Waterpasstraat 26	1080	Sint-Jans-Molenbeek
8	B008	Parel 10	Parelstraat 10	1080	Sint-Jans-Molenbeek
9	B009	Gent 4	Gentsesteenweg 4	1080	Sint-Jans-Molenbeek
10	B010	Kolom 7-9	Kolomstraat 7-9	1080	Sint-Jans-Molenbeek
11	B011	Gabrielle Petit 26-28	Gabrielle Petitstraat 26-28	1080	Sint-Jans-Molenbeek
12	B012	Gabrielle Petit 30	Gabrielle Petitstraat 30	1080	Sint-Jans-Molenbeek
13	B013	Carton de Wiart 95	Carton de Wiartlaan 95	1090	Jette
14	B014	Vekemans	François Vekemansstraat 106	1120	Neder-over-Heembeek
15	B015	Brigade Piron	Brigade Pironlaan 131	1080	Sint-Jans-Molenbeek
16	B016	Paviljoen 7-9	Paviljoenstraat 7-9	1030	Schaarbeek
17	B017	Beughem	De Beughemstraat 25A-27	1030	Schaarbeek
18	B018	Domaine des Etangs	Lenniksebaan 283-311	1070	Anderlecht
19	B019	Paleizen 64	Paleizenstraat 64	1030	Schaarbeek
20	B020	Ekla	Alphonse Vandenpeereboom 162-166 + Ninoofsesteenweg 193-195	1080	Sint-Jans-Molenbeek
21	B021	Antares	Plejadenlaan 71	1200	Sint-Lambrechts-Woluwe
22	B022	Middelweg	Middelweg 136-152	1130	Haren
23	B026	Volral	Fernande Volralstraat 37	1090	Jette
24	B027	Ecole Active	Stallestraat 70-82	1180	Ukkel
25	B028	Paviljoen 1-3	Paviljoenstraat 1-3	1030	Schaarbeek
26	B029	Dieleghem	Dieleghemse Steenweg 95	1090	Jette
27	B030	Anderlecht 168-174	Anderlechtsestraat 168-174	1000	Brussel
28	B031	Ten Prins	Prins van Luiklaan 38	1070	Brussel
29	B032	Lambermont 382	Lambermontlaan 382	1030	Schaarbeek
30	B033	Lambermont 322	Lambermontlaan 322	1030	Schaarbeek

#	Project ref.	Naam gebouw	Verhuurbare oppervlakte [m ²]	Jaar	Hoofdbestemming	Bezettingsgraad [%] ¹	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	100	SVK Baita + M.A.I.S.+ LPT
17	B019	Paleizen 64	606	2011	BH	100	SVK Studenten
18	B020	Ekla	6.628	2019	BH	99 ²	SVK M.A.I.S.
19	B021	Antares	6.050	2021	BH	90 ²	SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe
20	B022	Middelweg	8.482	2022	BH	97 ²	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	58 ³	Centrum voor basiseducatie
23	B029	Dieleghem	343	1995	SI	100	Rode Kruis van België
24	B030	Anderlecht 168-172	901	2022	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.
27	B033	Lambermont 322	1.646	2023	SI	100	Fedasil

1 Bezettingsgraad = bezettingsgraad op 31 december 2023.

2 Leegstaande parkeerplaatsen.

3 Leegstand in 3 kantoorruimtes.

VLAAMS GEWEST

#	Project ref.	Naam gebouw	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	Dendermondse Steenweg 201	9100	Sint-Niklaas
23	V026	Thomashuis Westmalle	Antwerpsesteenweg 413	2390	Westmalle
24	V027	Borgerstein	Drieradersstraat 5-7	2860	Sint-Katelijne-Waver
25	V028	Nationale	Nationalestraat 38-38A	9190	Stekene
26	V030	Ettelgem	Ettelgemsestraat 89	8460	Oudenburg
27	V031	Schoolstraat	Schoolstraat 41	2110	Wijnegem
28	V032	Villa Vip Brugge	Oude Oostendse Steenweg 109	8000	Brugge
29	V033	Villa Vip Wevelgem	Parkstraat 32	8560	Wevelgem
30	V034	Dorpsstraat	Dorpsstraat 53	8460	Oudenburg
31	V035	Mechelsveld 50	Mechelsveldstraat 50	2800	Mechelen
32	V036	Brouwers	Brouwersstraat 22-40	3930	Hamont-Achel
33	V037	Zwijgershoek	Zwijgershoek 11	9100	Sint-Niklaas
34	V038	Perelaar	Prinsessestraat 116-118-120	8870	Izegem

#	Project ref.	Naam gebouw	Verhuurbare oppervlakte [m ²]	Jaar	Hoofdbestemming	Bezettingsgraad [%] ¹	Belangrijkste huurder
1	V001	Den Indruk	563	2017	BH	100	VZW Binnenstad
2	V002	Vijfstraten	590	2017	BH	100	WM Woonst
3	V003	Tolhuis	627	1975	BH	100	Huuringent
4	V004	Linde Herzele	1.623	2022	BH+SI	100	WM Dender-Zuid
5	V005	Broedershof	1.195	2021	BH	100	WM Meetjesland
6	V006	Corstienslei	1.582	2020	H	100	WM Thuisrand 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	Oké Zorg
10	V010	Villa Vip Wondelgem	655	2018	H	100	Oké Zorg
11	V011	Delling	1.141	2002	BH	100	WM Rivierenland + particulieren
12	V012	Augustijnen	294	1996	BH	100	WM Rivierenland + particulieren
13	V013	Oude Brusselsestraat	788	1999	BH	100	WM Rivierenland + particulieren
14	V014	Mechelsveld	814	1997	BH	100	WM Rivierenland + particulieren
15	V015	Europalaan	968	1997	BH	100	WM Rivierenland + particulieren
16	V016	Geerdegem-Schonenberg	363	2003	BH	100	WM Rivierenland + particulieren
17	V017	Brusselsesteenweg 546	1.769	2002	BH	100	WM Rivierenland + particulieren
18	V018	Zwartklooster	2.021	2004	BH	100	WM Rivierenland + particulieren
19	V019	Brusselsesteenweg 428	591	1994	BH	100	WM Rivierenland + particulieren
20	V020	Linde Mechelen	1.878	2005	BH	100	WM Rivierenland + particulieren
21	V021	Thomashuis Meldert	650	2021	H	100	Thomashuizen België
22	V023	Thomashuis Keerbergen	901	2023	H	100	Thomashuizen België
23	V024	Dendermondsesteenweg	683	2021	BH	100	WM Woonst
24	V026	Thomashuis Westmalle	700	2023	H	100	Thomashuizen België
25	V027	Borgerstein	1.492	2022	BH	100	WM Woonstroom
26	V028	Nationale	984	2022	BH	100	WM Woonpunt Waas
27	V030	Ettelgem	711	1997	BH	100	WM Woonsprong + OCMW Oudenburg
28	V031	Schoolstraat	581	2018	H	100	VZW Senes
29	V032	Villa Vip Brugge	794	2019	H	100	Oké Zorg
30	V033	Villa Vip Wevelgem	817	2019	H	100	Oké Zorg
31	V034	Dorpsstraat	730	2012	BH	100	WM Woonsprong
32	V035	Mechelsveld 50	639	1997	BH	100	WM Rivierenland + Particulieren
33	V036	Brouwers	923	1996	BH	100	OCMW Hamont-Achel + Particulieren
34	V037	Zwijgershoek	599	2016	BH	100	WM WoonST
35	V038	Perelaar	2.647	2019	BH	100	WM Thuiswest

WAALS GEWEST

#	Project ref.	Naam gebouw	Adres		
1	W001	Monument	Rue du Monument 43	1340	Ottignies
2	W002	Stembert	Rue de Stembert 262-264B	4800	Verviers
3	W003	Auflette	Rue de l'Auflette 95-97	7033	Cuesmes
4	W005	Dragon	Rue du Dragon 156-158-160 Rue du Christ 101-103	7700	Moeskroen
5	W006	Fraipont	Rue Franklin Roosevelt 293	4870	Fraipont (Trooz)
6	W012	Société d'Habitations de Tournai	Verskillende adressen	7500	Doornik
7	W013	Péronnes	Place de Péronnes 1 Rue de la Princesse 196-208	7134	Binche
8	W014	Nonceveux	Rue de Sedoz 6	4920	Aywaille
9	W015	Sainte-Thérèse	Rue Sainte-Thérèse 39	7700	Moeskroen
10	W016	Sapin Vert	Rue du Sapin Vert 40 Rue du Dragon 100	7700	Moeskroen
11	W018	Lalieux	Rue Louis Lalieux 20 Rue Couture Mathy 7	1470	Genappe
12	W019	Vignerone	Rue du Vignerone 57-59	6043	Ransart

#	Project ref.	Naam gebouw	Verhuurbare oppervlakte [m ²]	Jaar	Hoofd-bestemming	Bezettingsgraad [%] ¹	Belangrijkste huurder
1	W001	Monument	442	2017	BH	100	AIS du Brabant wallon
2	W002	Stembert	2.049	2020	BH	100	AIS Logeo
3	W003	Auflette	5.400	2021	BH	100	AIS Mons-Logement
4	W005	Dragon	3.046	2023	BH	84 ¹	AIS Mouscron-Logement
5	W006	Fraipont	2.925	2021	H	100	ASBL Le Jardin du Sart-Tilman
6	W012	Société d'Habitations de Tournai	13.239	Diversen	BH	100	Particulieren
7	W013	Péronnes	2.384	2014	BH	100	AIS ABEM
8	W014	Nonceveux	7.296	1977	SI	100	Rode Kruis van België
9	W015	Sainte-Thérèse	420	2018	BH	100	AIS Mouscron-Logement
10	W016	Sapin Vert	927	1998	BH	100	AIS Mouscron-Logement
11	W018	Lalieux	4.806	2022	SI	100	Rode Kruis van België
12	W019	Vignerone	2.200	1988	SI	100	Fedasil

¹ Leegstand in twee handelsruimten.

Brandverzekering

De gebouwen in exploitatie zijn gedekt door brandverzekeringspolissen (die ofwel rechtstreeks door Inclusio of haar dochterondernemingen, ofwel door de verenigingen van eigenaars in het geval van mede-eigendommen) worden afgesloten waarvan het gedekte kapitaal door een deskundige wordt vastgesteld op basis van de heropbouwwaarde. Op 31 december 2023 bedroeg de heropbouwwaarde van de gebouwen 266 M€, wat overeenkomt met 83% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op diezelfde datum.

SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE

Geografische spreiding

Op 31 december 2023 liggen alle gebouwen beschikbaar voor verhuur in België. Het grootste deel daarvan ligt in Brussel. De portefeuille is als volgt verdeeld over de drie Gewesten:

Gewest	Op basis van de reële waarde op 31/12/2023		Op basis van de huurprijzen op 31/12/2023	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
Brussel	153	47,8 %	6,8	47,3 %
Vlaanderen	96	30,2 %	3,7	26,1 %
Wallonië	70	22,0 %	3,8	26,6 %
Totaal	319	100,0 %	14,3	100,0 %

Spreiding per segment

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

Segment	Op basis van de reële waarde op 31/12/2023		Op basis van de huurprijzen op 31/12/2023	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
Betaalbare huurwoningen	253	79,1 %	10,4	72,7 %
Huisvesting en opvang voor mensen met een beperking	26	8,2 %	1,3	8,8 %
Sociale infrastructuur	40	12,6 %	2,7	18,5 %
Totaal	319	100,0 %	14,3	100,0 %

Spreiding per type huurder

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

Type huurder	Op basis van de reële waarde op 31/12/2023		Op basis van de huurprijzen op 31/12/2023	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
SVK en WM	196	61,4 %	7,9	54,9 %
Andere	123	38,6 %	6,4	45,1 %
Totaal	319	100,0 %	14,3	100,0 %

Inclusio jaarverslag 2023

Verdeling per type huurcontract

Type huurcontract	Op basis van de reële waarde op 31/12/2023		Op basis van de huurprijzen op 31/12/2023	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
Beheersmandaat	120,2	37,7%	5,15	36,0%
Huurcontract hoofdverblijfplaats	109,2	34,2%	4,31	30,1%
Huurovereenkomst volgens het gemeen recht	73,9	23,2%	4,34	30,3%
Handelshuurovereenkomst	7,0	2,2%	0,33	2,3%
Erfpachtovereenkomst	4,5	1,4%	0,20	1,4%
Leegstand	3,7	1,2%	0	0,0%
Gratis terbeschikkingstelling (*)	0,2	0,1%	0	0,0%
Gratis terbeschikkingstelling (**)	0,1	0,0%	0	0,0%
Totaal	318,9	100,0%	14,3	100,0%

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

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

Spreiding in functie van de resterende looptijd van de huurovereenkomsten

Resterende looptijd van de huurovereenkomsten (berekend op 31/12/2023)	Op basis van de reële waarde op 31/12/2023		Op basis van de huurprijzen op 31/12/2023	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
< 5 jaar	73,5	23,1%	3,74	26,1%
5 tot 10 jaar	52,1	16,3%	2,78	19,4%
10 tot 20 jaar	112,1	35,2%	4,55	31,8%
20 tot 30 jaar	79,3	24,9%	3,18	22,2%
> 30 jaar	1,8	0,6%	0,05	0,5%
Totaal	318,9	100,0%	14,3	100,0%

Top 5 van de gebouwen

De vijf belangrijkste gebouwen in exploitatie zijn de volgende:

Gebouw	Op basis van de reële waarde op 31/12/2023		Op basis van de huurprijzen op 31/12/2023	
	[M€]	[%]	[M€/jaar]	[%]
Domaine des Étangs	26,3	8,3%	1.043	7,3%
Middelweg	23,2	7,3%	1.025	7,2%
Ekla	20,9	6,6%	874	6,1%
Antares	19,3	6,1%	707	4,9%
Lalieux	10,5	3,3%	618	4,3%
Totaal top 5 van de gebouwen	100,3	31,5%	4.267	29,8%



« Domaine des Étangs »

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

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

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



« Middelweg »

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

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

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



« Ekla »

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

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

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

• Top 5 van de huurders

De SVK's en Woonmaatschappijen zijn de belangrijkste huurders van Inclusio. De vijf belangrijkste huurders van de gebouwen in exploitatie zijn de volgende:

Huurders	Op basis van de reële waarde op 31/12/2023	
	[M€]	[%]
SVK M.A.I.S.	27,5	8,6 %
Rode Kruis van België	21,8	6,8 %
WM Rivierenland	21,2	6,6 %
SVK Baita	19,9	6,2 %
SVK Hector Denis	19,2	6,0 %
Totaal top 5 van de belangrijkste huurders	109,6	34,4 %

Huurders	Op basis van de huurprijzen op 31/12/2023	
	[k€/jaar]	[%]
Rode Kruis van België	1.377	9,6 %
SVK M.A.I.S.	1.101	7,7 %
SVK Hector Denis	851	5,9 %
SVK Baita	840	5,9 %
SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe	695	4,9 %
Totaal top 5 van de belangrijkste huurders	4.865	34,0 %

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

	[M€]	[%]
< 5 jaar	193,7	60,8 %
5 tot 10 jaar	22,3	7,0 %
10 tot 20 jaar	40,2	12,6 %
>20 jaar	62,7	19,6 %
Totaal	318,9	100,0 %

PROJECTONTWIKKELINGEN

Deze categorie omvat alle projecten waarvoor Inclusio en haar perimetervennootschappen vaste verbintenissen hebben en die in aanbouw zijn of waarvoor de vergunning nog niet afgeleverd is. Deze gebouwen zullen inkomsten opbrengen vanaf de voorlopige oplevering van de werken die, in functie van hun respectievelijke vooruitgang, tussen 2024 en 2026 zou moeten plaatsvinden.

Dit omvat 6 gebouwen, verdeeld over 4 sites, met een totaal van 12.817 m², 137 betaalbare huurwoningen en 2 eenheden voor sociale infrastructuur.

Voor deze categorie wordt de totale investeringskost geraamd op 30,8 M€.

Op 31 december 2023 bedraagt de reële waarde van deze projecten 9,6 M€.

Eenmaal in exploitatie zullen de projecten in deze categorie naar schatting 1,28 M€ bruto huurinkomsten per jaar opleveren.

De projecten in ontwikkeling worden opgelijst in onderstaande tabel.

#	Naam van het project	Gewest	Gemeente	Segment	Aantal eenheden [aantal]	Belangrijkste huurder	Geraamde huurtermijn [jaar] ¹	Totale geschatte investeringskost [M€]	Reeds betaald per 31/12/2023 [M€]
1	Vander Bruggen	Brussel	Anderlecht	Huurwoningen	23+1	SVK Habitat et Rénovation	30	7,1	1,6
2	Melkerij	Vlaanderen	Wachtebeke	Huurwoningen	28	WM Woonpijler	18	5,9	1,5
3	Marvis	Wallonië	Doornik	Huurwoningen	13	Particulieren	9	3,1	2,9
4	Bonnemaison 10	Wallonië	Doornik	Huurwoningen	73+1	Particulieren	9	14,7	2,9
					Totaal	137+2	Totaal	30,8	9,0

¹ Geraamde huurtermijn op 31 december 2023, 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	Vander Bruggen	2024-2026	Afgeleverd in oktober 2023	01/06/2026
2	Melkerij	2023-2025	Afgeleverd	01/07/2025
3	Marvis	2021-2024	Afgeleverd	01/05/2024
4	Bonnemaison 10	2024-2026	Afgeleverd in februari 2024	01/12/2026

Het gemiddelde bruto aanvarendement voor de projecten in ontwikkeling wordt geschat op 4,2%.

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 24-28
en Gustaaf Norgastraat 29
1140 Evere

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



Twee gebouwen met 38 woningen, een gemeenschappelijke tuin en 23 ondergrondse parkeerplaatsen. Het gebouw aan de kant van de Goede Herderstraat is een oud gebouw dat in 2013 volledig werd verbouwd. Het gebouw aan de kant van de Gustaaf Norgastraat is een nieuwbouw die werd opgeleverd in 2013. Het geheel is verhuurd aan het Sociaal Verhuurkantoor Hector Denis tot 2028.

B002 Sermon

Jacques Sermonlaan 64
1083 Ganshoren

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



Gebouw van 4 verdiepingen met 10 wooneenheden. Deze oude constructie (1933) heeft in 2014 een grondige renovatie ondergaan. Het gebouw is verhuurd aan SVK Baita. De oorspronkelijke huurovereenkomst liep af op 31 december 2023 en werd verlengd met 9 jaar. 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**



Opbrengsteigendom van 6 verdiepingen met 7 grote wooneenheden in de buurt van het Noordstation en het Liedtsplein. Het pand werd in 2003 gebouwd in het kader van een wijkcontract. Het gebouw wordt tot 2030 verhuurd aan de gemeente Schaarbeek.

B004 Verboekhoven

Eugène Verboekhovenplein 8
1030 Schaarbeek

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



Een gebouw in mede-eigendom waarvan Inclusio de 4 verdiepingen met 6 grote wooneenheden bezit. Het oude gebouw (constructie dateert van vóór 1950) werd in 2002-2003 volledig gerenoveerd in het kader van een wijkcontract. Het gebouw wordt tot 2030 verhuurd aan de gemeente Schaarbeek.

B005 Harmonie

Harmoniestraat 20
1000 Brussel

**BETAALBARE HUURWONINGEN
EENGEZINSWONING**



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

B006 Waterpas 24

Waterpasstraat 24
1080 Sint-Jans-Molenbeek

**BETAALBARE HUURWONINGEN
EENGEZINSWONING**



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

B007 Waterpas 26

Waterpasstraat 26
1080 Sint-Jans-Molenbeek

**BETAALBARE HUURWONINGEN
EENGEZINSWONING**



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

B008 Parel

Parelstraat 10
1080 Sint-Jans-Molenbeek

**BETAALBARE HUURWONINGEN
EENGEZINSWONING**



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

B009 Gent 4

Gentsesteenweg 4
1080 Sint-Jans-Molenbeek

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

Inclusio jaarverslag 2023

B010 Kolom

Kolomstraat 7-9
1080 Sint-Jans-Molenbeek

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

B011 Gabrielle Petit 26-28

Gabrielle Petitstraat 26-28
1080 Sint-Jans-Molenbeek

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

B012 Gabrielle Petit 30

Gabrielle Petitstraat 30
1080 Sint-Jans-Molenbeek

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

B013 Carton de Wiart

Carton de Wiartlaan 95
1090 Jette

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



Geheel van 15 wooneenheden in een gebouw met in totaal 29 wooneenheden dat in 1996 opgetrokken is. De wooneenheden van Inclusio worden tot 2043 in beheer gegeven aan het SVK van Jette.

B014 Vekemans

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

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



Dit gebouw voor commercieel en residentieel gebruik is gelegen op de hoek van het Peter Benoîtplein en de François Vekemansstraat. Het bestaat uit 12 wooneenheden op de bovenverdiepingen (in beheer gegeven aan SVK Ieder zijn Woning tot 2026) en 3 handelsruimten op de benedenverdieping. Dit oude pand (1938) onderging in 2020 een grondige renovatie om de energieprestaties te verbeteren.

B015 Brigade Piron

Brigade Pironlaan 131
1080 Sint-Jans-Molenbeek

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

B016 Paviljoen 7-9

Paviljoenstraat 7-9
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN EN SOCIALE INFRASTRUCTUUR OPBRENGSTGEBOUW



Dit voormalig kantoorgebouw, op een steenworp van het Noordstation, bestaat uit een ondergrondse verdieping, een gelijkvloers en 4 verdiepingen. Het werd gebouwd in 1963, aangekocht door Inclusio in 2018 en volledig gerenoveerd in 2019-2022.

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

B017 Beughem

De Beughemstraat 25A-27
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



Deze 5 verdiepingen tellende opbrengsteigendom is gebouwd in 2002. Het is gelegen in Schaarbeek, tegenover de Sint-Mariakerk, tussen de Haachtsesteenweg en de 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 Étangs

Lenniksebaan 283-311 en
Vijvershoek 8-12
1070 Anderlecht

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



Gebouwencomplex met een totaal van 163 wooneenheden.

Het gedeelte in het bezit van Inclusio omvat 106 wooneenheden, 6 winkelruimtes, 1 kantoor en 82 ondergrondse garageboxen. Het gebouw werd in 2020 opgeleverd. De woningen worden tot in 2047 verhuurd aan drie sociale verhuurkantoren (Baita, leder zijn Woning en M.A.I.S.).

De zes winkels zijn per 31 december 2023 verhuurd (snack, rijkschool, sport en reizen, verkoop van sanitair materiaal, sportactiviteiten voor jongeren, bakkerij). De kantoorruimte werd gratis ter beschikking gesteld van de SVK's om activiteiten met hun huurders te organiseren (huiswerkshool, sociale samenhang, informatica).

B019 Paleizen 64

Paleizenstraat 64
1030 Schaarbeek

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



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

B020 Ekla

Alphonse Vandenpeereboomstraat
162-166

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 tot in 2045) en 30 ondergrondse parkeerplaatsen. Het gebouw is gelegen aan het Weststation en is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer (treinstation, metrostation, tram- en buslijnen). Het gebouw werd in 2019 opgeleverd. De woningen worden tot 2046 in beheer gegeven aan SVK M.A.I.S.

B021 Antares

Plejadenlaan 71
1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



Voormalig kantoorgebouw met 2 ondergrondse verdiepingen, een gelijkvloers en 6 verdiepingen. Het is gelegen in de Plejadenwijk te Sint-Lambrechts-Woluwe.

Het pand is gebouwd in 1993 en is in 2019 door Inclusio verworven. Inclusio heeft het in 2020-2021 omgebouwd tot 79 woningen, een gemeenschappelijke ruimte en een wasruimte.

Het wordt tot 2048 verhuurd aan het SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe.

B022 Middelweg

Middelweg 136-152
1130 Haren

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUWEN**



Drie nieuwe gebouwen met een ondergrondse verdieping, op een steenworp van het treinstation van Haren. Het geheel werd opgeleverd in 2022 en omvat in totaal 123 woningen, 2 winkelruimtes en 78 ondergrondse parkeerplaatsen. Alle wooneenheden zijn verhuurd aan twee SVK's (Hector Denis en Baita) tot in 2038.

B026 Volral

Fernande Volralstraat 37
1090 Jette

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
ASIELZOEKSTERS**



Een gebouw, vlak naast het Koning Boudewijnpark en het UVC Brugmann, met 29 kamers, administratieve ruimtes en gemeenschappelijke ruimtes (keuken, refter). Het gebouw dateert uit 1964 en werd in 2012 volledig gerenoveerd. Het wordt voor onbepaalde duur verhuurd aan het Belgische Rode Kruis.

B027 École Active

Stallestraat 70-82
1180 Ukkel

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
SCHOOL**



Inclusio is eigenaar van het terrein, dat in erfpacht is gegeven aan Ecole Active. De erfpacht eindigt in 2113. Dit actief werd eind 2022 geherclassificeerd als financieel activa als gevolg van de verlenging van de erfpachtduur (van 50 naar 99 jaar).

B028 Paviljoen 1-3

Paviljoenstraat 1-3
1030 Schaarbeek

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
KANTOORGEBOUW**



Kantoorgebouw vlak bij het Noordstation, verhuurd aan vzw's die actief zijn in de sociale sector: onderwijs, hulp aan personen met een beperking.

B029 Dieleghem

Dieleghemse Steenweg 95
1090 Jette

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
VERBLIJFSCENTRUM VOOR
ASIELZOEKERS**



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

B030 Anderlecht 168-174

Anderlechtsesteenweg 168-174
1000 Brussel

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



Dit gebouw in het centrum van Brussel bevat 18 kamers en 18 studio's. Het is tot 2036 verhuurd aan het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten. Inclusio voerde in 2021-2022 een renovatieprogramma uit (dak, gevels, verwarming, buitenschrijnwerk). In 2023 werden er zonnepanelen op het dak geplaatst.

B031 Prins van Luik

Prins van Luiklaan 38
1070 Anderlecht

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
DAKLOZEN**



Gebouw in Anderlecht met 99 kamers en gemeenschappelijke ruimtes (keukens, eetzaal).
Het wordt voor onbepaalde tijd verhuurd aan New Samusocial.

B032 Lambermont 382

Lambermontlaan 382
1030 Schaarbeek

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
PLEEGKINDEREN**



Een herenhuis voor de opvang en huisvesting van 17 kinderen die gespecialiseerde hulp nodig hebben buiten hun gezinsomgeving. Dit huis is in onverdeeldheid met de vzw P.A.S.S.A.J.E., die 10 % bezit.
Het wordt tot 2027 verhuurd aan de vzw P.A.S.S.A.J.E.

B033 Lambermont 322

Lambermontlaan 322
1030 Schaarbeek

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM
VOOR ASIELZOEKERS (NIET-BEGELEIDE
MINDERJARIGE VREEMDELINGEN)**



Een voormalig hotel, gelegen tegenover Josaphat Park, bestaande uit een ondergrondse begane grond en 6 bovenverdiepingen.
Inclusio heeft dit voormalige hotel omgebouwd tot een opvangcentrum voor alleenstaande Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen. Het is verhuurd aan Fedasil tot 2029.

V001 Den indruk

Andreas Wydtsstraat 20
8000 Brugge

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

V002 Vijfstraten

Vijfstraten 68
9100 Sint-Niklaas

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



Gebouw dicht bij het centrum en gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer. Het dateert van 1962, werd volledig gerenoveerd in 2018 en telt 8 woningen.
Het is tot 2033 verhuurd aan de Woonmaatschappij Woonpunt Waas.

V003 Tolhuis

Tolhuislaan 128-140
9000 Gent

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



Een gebouw uit 1975 en gerenoveerd in 2014 en 2020, met een commerciële gelijkvloers en 7 woningen verdeeld over 4 verdiepingen.
De woningen zijn tot 2027 verhuurd aan de vzw Huuringent.

V004 Linde Herzele

Lindestraat 41-51
9550 Herzele

BETAALBARE HUURWONINGEN EN SOCIALE INFRASTRUCTUUR (KANTOOR)



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

V005 Broedershof

Broedershof 11
9900 Eeklo

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



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

V006 Corstienslei

Jacques Corstienslei 1
2530 Boechout

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



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

V007 Rute

Gentbruggeaard 13
9050 Gentbrugge

BETAALBARE HUURWONINGEN EN SOCIALE INFRASTRUCTUUR (CRËCHE) OPBRENGSTGEBOUW



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

V008 VillaVip Bredene

Fritz Vinckelaan 38
8450 Bredene

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING



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

V009 VillaVip Herzele

Lindestraat 37-39
9550 Herzele

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING



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

V010 VillaVip Wondelgem

Helmkruidstraat 81
9032 Wondelgem

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING



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

V011 Delling

Dellingstraat 5-7
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



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

V012 Augustijnen

Augustijnenstraat 97
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



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

V013 Oude Brussel

Oude Brusselsestraat 48
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



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

V014 Mechelsveld 52

Mechelsveldstraat 52
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



Gebouw met 12 woningen uit 1996. De wooneenheden worden overgedragen aan de Woonmaatschappij Rivierenland naarmate de huurders vrijwillig vertrekken. De Woonmaatschappij Rivierenland huurt ze vervolgens voor een periode van 18 jaar.

V015 Europalaan

Europalaan 16
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



Gebouw met 16 woningen uit 1997. De wooneenheden worden overgedragen aan de Woonmaatschappij Rivierenland naarmate de huurders vrijwillig vertrekken. De Woonmaatschappij Rivierenland huurt ze vervolgens voor een periode van 18 jaar.

Inclusio jaarverslag 2023

V016 Geerdegem-Schonenberg

Geerdegem Schonenberg 144
2800 Mechelen

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



Gebouw met 5 woningen uit 2003. De wooneenheden worden overgedragen aan de Woonmaatschappij Rivierenland naarmate de huurders vrijwillig vertrekken. De Woonmaatschappij Rivierenland huurt ze vervolgens voor een periode van 18 jaar.

V017 Brusselsesteenweg

Brusselsesteenweg 546-548-550
2800 Mechelen

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

V018 Zwartklooster

Zwartkloosterstraat 26
2800 Mechelen

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



Vier aanpalende gebouwen uit 2004 met 25 wooneenheden.

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

V019 Brusselsesteenweg

Brusselsesteenweg 428-430
2800 Mechelen

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

V020 Lindestraat

Lindestraat 86
2800 Mechelen

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

V021 Thomashuis Meldert

Putstraat 23
9310 Meldert (Aalst)

**WONING VOOR PERSONEN MET EEN
BEPERKING**



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

V023 Thomashuis Keerbergen

Mechelsebaan 58
3140 Keerbergen

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING



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

V024 Dendermondse Steenweg

Dendermondse Steenweg 201
9100 Sint-Niklaas

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



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

V026 Thomashuis Westmalle

Antwerpsesteenweg 413
2390 Westmalle

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING



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

V027 Borgerstein

Drieradersstraat 5-7
2860 Sint-Katelijne-Waver

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUWEN



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

V028 Nationale

Nationalestraat 38-38A
9190 Stekene

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUWEN



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

V030 Ettelgem

Ettelgemsestraat 89
8460 Oudenburg

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



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

V031 Schoolstraat

Schoolstraat 41
2110 Wijnegem

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING



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

V032 VillaVip Brugge

Oude Oostendse Steenweg 109-111
8000 Brugge

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING



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

V033 VillaVip Wevelgem

Parkstraat 32
8560 Wevelgem

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING



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

V034 Dorpstraat

Dorpstraat 53
8460 Oudenburg

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



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

V035 Mechelsveld 50

Mechelsveldstraat 50
2800 Mechelen

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



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

V036 Brouwers

Brouwersstraat 22-40
3930 Hamont-Achel

BETAALBARE HUURWONINGEN OPBRENGSTGEBOUW



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

V037 Zwijgershoek

Zwijgershoek 11
9100 Sint-Niklaas

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

V038 Perelaar

Prinsessestraat 116-120
8870 Izegem

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

W001 Monument

Rue du Monument 43
1340 Ottignies

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

W002 Stembert

Rue de Stembert 262-264
4800 Verviers

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

W003 Auflette

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

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUWEN**



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

W005 Dragon

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

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



Dit vastgoedproject, opgeleverd in 2023, bestaat uit 33 appartementen, 2 winkelruimtes en 34 parkeerplaatsen. Het ligt op de hoek van de Dragonderstraat en de Christusstraat in Moeskroen. Alle appartementen worden in beheer gegeven aan het SVK Mouscron-Logement.

W006 Fraipont

Rue Franklin Roosevelt 293
4870 Trooz

WONING VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKING



Dit in 2021 opgeleverde gebouw werd speciaal gebouwd voor de opvang van 40 personen met een beperking. Het omvat 46 ruime kamers en gemeenschappelijke ruimten (keuken, eetkamer, woonkamer, activiteitenruimten). Het wordt tot 2047 verhuurd aan de vzw Le Jardin du Sart-Tilman.

W012 Société d'Habitations de Tournai

Verschillende adressen
7500 Tournai

**BETAALBARE HUURWONINGEN
EENGEZINSWONINGEN EN
OPBRENGSTGEBOUWEN**



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

Deze woningen worden rechtstreeks verhuurd aan particulieren tegen huurprijzen die onder de marktprijs liggen.

W013 Péronnes

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

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUWEN**



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

W014 Nonceveux

Rue de Sedoz 6
4920 Aywaille

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
ASIELZOEKERS**



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

W015 Sainte-Thérèse

Rue Sainte-Thérèse 39
7700 Mouscron

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

W016 Sapin Vert

Rue du Sapin Vert 40
Rue du Dragon 100
7700 Mouscron

**BETAALBARE HUURWONINGEN
OPBRENGSTGEBOUW**



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

W018 Lalieux

Rue Louis Lalieux 20
Rue Couture Mathy 7
1470 Genappe

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
ASIELZOEKERS**



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

W019 Vigneron (Ransart)

Rue du Vigneron 57-59
6043 Ransart

**SOCIALE INFRASTRUCTUUR
OPVANG- EN VERBLIJFSCENTRUM VOOR
ASIELZOEKERS**



Het opvangcentrum voor asielzoekers in Ransart wordt tot 2029 verhuurd aan Fedasil. Het biedt plaats aan 151 aanvragers van internationale bescherming.

PROJECTONTWIKKELINGEN

B034 Vander Bruggen

Raymond Vander
Bruggenlaan 63
1070 Anderlecht

**BETAALBARE HUURWONINGEN
NIEUWBOUW-
OPBRENGSTEIGENDOM**



Een voormalig industrieterrein (firma Buisset) in de buurt van het metrostation Aumale. Bouwvergunning voor de bouw van collectieve voorzieningen op de begane grond en 23 appartementen op de bovenste verdiepingen verleend in december 2023. De appartementen worden verhuurd aan een SVK en de begane grond aan een lokale VZW.

Melkerij

Melkerijstraat
9185 Wachtebeke

**BETAALBARE NIEUWBOUW
OPBRENGSTEIGENDOM**



Inclusio won de aanbesteding van de gemeente Wachtebeke, die een terrein verkocht op voorwaarde dat er betaalbare huurwoningen op zouden worden gebouwd die verhuurd worden aan het SVK. Het project omvat 28 woningen. De stedenbouwkundige vergunning werd verleend in juli 2022, de overeenkomsten met de SVK's Meetjesland en Laarne Wetteren Wichelen (inmiddels vervangen door de Woonmaatschappij Woonpijler) werden ondertekend in maart 2023, en de werken gingen van start in juni 2023.

W012 Marvis

Rue de Marvis 57-71
7500 Tournai

**BETAALBARE
HUURWONINGEN
RENOVATIE VAN
GEKLASSEERDE GEBOUWEN**



Geklasseerd gebouw in Lodewijk XIV-stijl, bestaande uit 13 woningen. De werken zijn gestart in 2021 en zullen in het tweede kwartaal van 2024 opgeleverd worden. Deze woningen worden rechtstreeks verhuurd aan particulieren tegen huurprijzen die onder de marktprijs liggen.

W017 Bonnemaison 10

Rue Bonnemaison 10
7500 Tournai

**BETAALBARE
HUURWONINGEN
TE RENOVEREN GEBOUWEN
EN NIEUWBOUW**



Twee bestaande gebouwen met 46 woningen. Het project bestaat uit de renovatie van deze gebouwen (door wijziging van de programmatie) en de bouw van een nieuw gebouw ernaast. De bouwvergunning is verleend in februari 2024.

V029



Verslag

VAN DE ONAFHANKELIJKE WAARDERINGSDESKUNDIGEN

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

Inclusio NV
De heer Lionel VAN RILLAER (CEO)
Herrmann-Debrouxlaan 40
1160 Brussel

18 januari 2024

Geachte heer,

BETREFT: WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN DE NV INCLUSIO

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen hebben wij de eer u onze mening te bezorgen over de 'Fair Value' van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) INCLUSIO op datum van 31 december 2023.

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

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

Zoals expliciet vermeld in onze waarderingsverslagen omvatten deze geenszins een expertise van de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen of een analyse van de eventuele aanwezigheid van schadelijke materialen. Deze elementen zijn goed gekend bij INCLUSIO, dat haar patrimonium op professionele wijze beheert en vóór de aankoop van elk gebouw overgaat tot een technische en juridische due diligence.

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

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

Voor verhuureenheden met een Investeringswaarde van meer dan € 2,5 miljoen (exclusief kosten) kan de reële waarde (Fair Value), zoals gedefinieerd door de referentiestandaard IFRS 13, verkregen worden door aftrek van een bedrag aan rechten gelijk aan 2,5% van de investeringswaarde. Dit percentage van 2,5% zal periodiek worden herzien en aangepast voor zover het verschil dat op de institutionele markt wordt vastgesteld meer dan +/- 0,5% bedraagt.

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

Op basis van de opmerkingen in de vorige paragrafen bevestigen wij dat de 'Fair Value' in de zin van de IAS/IFRS-referentiestandaarden van het vastgoedpatrimonium van INCLUSIO op 31 december 2023 € 325,54 miljoen¹ bedraagt.

Deze waarde kan als volgt worden opgesplitst:

- Fair Value van het gedeelte in exploitatie: € 318,87 miljoen
- Fair Value van het gedeelte in ontwikkeling: € 6,67 miljoen¹.

Wij blijven tot uw beschikking. Met de meeste hoogachting,

Fabian DAUBECHIES* MRICS
*srl/bva

¹ De reële waarde van het Bonnemaison 10 project is niet opgenomen in deze bedragen.



FINANCIËEL VERSLAG

EN INCLUSIO
OP DE BEURS

Souad
Project Domaine
des Étangs
in Anderlecht

OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OP 31 DECEMBER 2023

Geconsolideerde balans

In €		31/12/2023	31/12/2022
I	Vaste Activa	341.918.575	288.735.254
I B	Immateriële vaste activa	10.293	30.336
I C	Vastgoedbeleggingen	328.469.909	274.234.324
	<i>a. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen</i>	<i>318.870.376</i>	<i>255.942.719</i>
	<i>b. Projectontwikkelingen</i>	<i>9.599.533</i>	<i>18.291.605</i>
I D	Andere materiële vaste activa	334.614	112.623
I E	Financiële vaste activa	3.858.727	6.062.360
I F	Vorderingen financiële leasing	8.295.610	8.295.610
I I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	949.422	0
II	Vlottende activa	1.344.917	1.519.282
II D	Handelsvorderingen	66.565	52.461
II E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	278.143	321.272
II F	Kas en kasequivalenten	658.046	593.077
II G	Overlopende rekeningen	342.164	552.472
	TOTAAL ACTIVA	343.263.492	290.254.536
	EIGEN VERMOGEN	213.154.232	186.248.933
A	Kapitaal	142.916.788	142.916.788
B	Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C	Reserves	29.310.248	12.352.094
D	Nettoresultaat van het boekjaar	32.177.046	22.229.900
	VERPLICHTINGEN	130.109.260	104.005.603
I	Langlopende verplichtingen	125.560.732	71.200.000
I B	Langlopende financiële schulden	124.800.000	71.200.000
I C	Andere langlopende financiële verplichtingen	760.732	0
II	Kortlopende verplichtingen	4.548.528	32.805.603
II B	Kortlopende financiële schulden	746.307	28.067.878
II D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.655.121	4.425.698
II F	Overlopende rekeningen	147.100	312.028
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	343.263.492	290.254.536
	Aantal aandelen op het einde van de periode	7.428.347	7.428.347
	Aantal eigen aandelen	9.756	2.851
	Intrinsieke waarde per aandeel	28,73	25,08
	Schuldgraad (KB-GVV) ¹	38,05%	36,48%

¹ Deze schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB-GVV.

**EIGEN VERMOGEN
STIJGT MET 14,5%.**



Ari
Middelwegproject
in Haren

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Tijdens het boekjaar 2023 steeg de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 274 M€ eind 2022 naar 328 M€ eind 2023, een stijging van 20 %. Het omvat 318,9 M€ aan gebouwen in exploitatie en 9,6 M€ aan projecten in ontwikkeling. Deze stijging is toe te schrijven aan de nieuwe investeringen, aan de start van de exploitatie van ontwikkelingsprojecten opgeleverd tijdens het jaar, evenals aan de stijging van de reële waarde die werd geschat en toegelicht hierboven.

Financiële vaste activa

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

Vorderingen financiële leasing

De verlenging van de looptijd van de erfpachtovereenkomst voor de grond van Ecole Active (van 50 tot 99 jaar) heeft ertoe geleid dat dit gebouw met ingang van 1 juli 2022 is geherclassificeerd als

vastgoed leasing (in plaats van vastgoedbelegging). De langlopende vordering onder dit contract is teruggeboekt voor een totaal van 8,3 M€.

Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

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

De totale geconsolideerde activa bedraagt **343 M€** (een stijging van +18% ten opzichte van eind 2022).

Eigen vermogen

Op 31 december 2023 bedroeg het eigen vermogen **213 M€**, een stijging van 14,5% ten opzichte van eind 2022. Deze stijging is het gevolg van de opname van de nettowinst voor het boekjaar van 32,2 M€ na de toewijzing van het netto resultaat van 2022 en de betaling van coupon n°2 in mei 2023.

Het totaal aantal uitgegeven aandelen is identiek aan dat van het boekjaar 2022, namelijk 7.428.347. Eind 2022 sloot Inclusio een Liquidity Provider overeenkomst met Kepler Cheuvreux. De aandeleninkoop georganiseerd onder deze overeenkomst wordt geboekt als een vermindering van het eigen vermogen van de vennootschap en vertegenwoordigt op het einde van het boekjaar 2023 een totaal van 9.756 eigen aandelen. Bijgevolg bedraagt het totale aantal aandelen dat in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de nettovermogenswaarde 7.418.591.

De nettowaarde per aandeel bedraagt **28,73 €**, tegenover 25,08 € eind 2022 (+14,6%).

Verplichtingen

De langlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit bankschulden op meer dan één jaar voor 125 M€. Het saldo stemt enerzijds overeen met de negatieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en anderzijds met de schuld verbonden aan het gebruiksrecht van de door Inclusio gehuurde kantoren.

De kortlopende verplichtingen bestaan uit kortlopende financiële schulden aan de banken voor 100 k€, huurwaarborgen voor 139 k€ en diverse financiële schulden voor 507 k€.

De handelsschulden en andere kortlopende schulden vertegenwoordigen 3,7 M€ en bestaan

uit exit-taxschulden ten belope van 1,7 M€, leveranciersschulden (voornamelijk op de vorderingsstaten van de werven) voor 1,2 M€, huurschulden (vooraf betaalde huur) voor 170 k€ en belastingen, bezoldigingen en sociale lasten ten belope van 645 k€.

De schuldenlast volgens het KB-GVV bedraagt 129,2 M€, wat bijgevolg een schuldgraad van 38,05% oplevert in vergelijking met 36,5% eind 2022.

Inclusio beschikt over een extra leencapaciteit van ongeveer 81 M€ voordat haar schuldgraad 50% bereikt.

Bankleningen

Inclusio heeft in totaal 170 M€ aan kredietlijnen getekend bij 5 banken. De resterende opnamecapaciteit aan het einde van het boekjaar was 45,1 M€. Rekening houdend met de kredietlijnen met vaste rente en de onderhandelde afdekkingsinstrumenten, bedragen de totale gemiddelde kosten van de schuld in 2023, inclusief reserveringscommissies op niet-opgenomen kredietlijnen, 2,76%.

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



**DE REËLE WAARDE VAN
VASTGOEDBELEGGINGEN
STEEG MET 20 %**

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

In €		31/12/2023	31/12/2022
I	Huurinkomsten	13.302.033	10.438.631
III	Met verhuur verbonden kosten	-1.254	-97.295
	NETTO HUURRESULTAAT	13.300.779	10.341.336
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	375	5.608
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	503.272	556.003
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-817.836	-706.871
	VASTGOEDRESULTAAT	12.986.590	10.196.076
IX	Technische kosten	-269.976	-355.538
X	Commerciële kosten	-24.448	-16.012
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	2.999	-4.729
XII	Beheerkosten vastgoed	-489.481	-398.558
	VASTGOEDKOSTEN	-780.906	-774.837
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.205.684	9.421.239
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.332.524	-2.261.403
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-48.249	-43.513
	OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.824.912	7.116.324
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	28.157.878	10.478.643
XIX	Ander portefeuilleresultaat	48.993	35.746
	OPERATIONEEL RESULTAAT	38.031.783	17.630.713
XX	Financiële inkomsten	159.528	80.578
XXI	Netto interestkosten	-2.900.073	-778.618
XXII	Andere financiële kosten	-132.302	-21.854
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.844.767	5.364.381
	FINANCIEEL RESULTAAT	-5.717.614	4.644.487
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	19.422	71.302
	RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	32.333.591	22.346.503
XXV	Vennootschapsbelasting	-117.304	-140.677
XXVI	Exit taks	-39.242	24.074
	BELASTINGEN	-156.546	-116.602
	NETTORESULTAAT	32.177.046	22.229.900
	Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	7.420.644	7.428.238
	Resultaat per aandeel	4,34	2,99
	Totaal uitkeerbaar resultaat	6.902.184	6.440.697
	Uitkeerbaar resultaat per aandeel	0,93	0,87

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat is gestegen van 10,3 M€ in 2022 naar 13,3 M€ in 2023, een stijging van 28,6%. Deze aanzienlijke stijging is het resultaat van verschillende ontwikkelingsprojecten die opgeleverd zijn, acquisities en de huurindexatie.

De "Like for like" evolutie van de huurinkomsten tussen boekjaar 2022 en 2023 is een stijging van +7,81% (+6,23% tussen boekjaar 2021 en 2022).

Vastgoedresultaat

Na de mogelijke herfacturatie van huurkosten, onroerende voorheffing en belastingen, bedraagt het vastgoedresultaat 13,0 M€, tegenover 10,2 M€ het jaar daarvoor (+27,4%).

Vastgoedkosten en operationeel vastgoedresultaat

De technische kosten bedragen 270 k€ (-24% vergeleken met 2022) en omvatten reparatie- en onderhoudskosten en verzekeringspremies te betalen door de eigenaar.

Commerciële kosten omvatten marketing- en juridische kosten met betrekking tot huurgeschillen. Deze bedragen 24 k€.

De vastgoedbeheerkosten, voor een totaal van 489 k€, omvatten vergoedingen betaald aan Brusselse Sociale Verhuurkantoren voor bepaalde beheersmandaten en aan externe dienstverleners (syndici van mede-eigendommen) voor een totaal van 107 k€. Ze omvatten ook interne kosten voor vastgoedbeheer (Property Management departement dat verantwoordelijk is voor de opvolging van de gebouwen in exploitatie) voor een totaal van 382 k€.

In totaal bedragen de vastgoedkosten 781 k€ (775 k€ in 2022).

Als gevolg hiervan bedraagt het operationeel vastgoedresultaat 12,2 M€ vergeleken met 9,4 M€ in 2022, een stijging van +30%.

Algemene kosten

Ondanks de aanzienlijke toename van de omvang van de portefeuille in exploitatie, stegen de algemene kosten met slechts 3,1% (minder dan de geregistreerde inflatie op het boekjaar 2023) tot 2,3 M€.

Deze algemene kosten kunnen worden onderverdeeld in 4 afzonderlijke rubrieken:

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

Andere operationele opbrengsten en kosten hebben betrekking op diverse terugvorderingen van gebouwen in exploitatie en het hierboven beschreven sociaal fonds Inclusio 2023 (50 k€).

Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille bedraagt 9,8 M€, een stijging van 38% ten opzichte van 2022.

Variaties in de reële waarde

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen steeg met 28,2 M€, vergeleken met 10,5 M€ in 2022. Deze stijging is het gevolg van de stijging van de huurprijzen als gevolg van de indexatie, de prijstrends in de Belgische residentiële markt en een aanpassing van de waarderingsmethode.

Op basis van de gezondheidsindex werden de huren op 1 januari 2023 geïndexeerd met 8,28%. Dit percentage daalde geleidelijk naar 0,30% op 1 oktober 2023 en steeg vervolgens naar 1,28% op 1 december 2023 (gemiddelde stijging "Like

Inclusio jaarverslag 2023

for Like" in 2023: +7,8%). Inclusio heeft al haar huurprijzen geïndexeerd in overeenstemming met de huurovereenkomsten en beheersmandaten en in lijn met de nieuwe gewestelijke wetgevingen die de indexering van residentiële huurcontracten beperkt met de EPC (Energie Prestatie Certificaat) score.

Daarnaast heeft Inclusio, om de marktwaarde van haar vastgoedportefeuille beter weer te geven, de waarderingmethode licht aangepast. De vastgoeddeskundige bepaalt nu de reële waarde van vastgoedactiva afzonderlijk als deze activa stuk voor stuk kunnen worden verkocht (dit is bijvoorbeeld het geval bij appartementsgebouwen waarvan de appartementen stuk voor stuk kunnen worden verkocht). In andere gevallen wordt de reële waarde bepaald voor het gebouw als één geheel (dit is bijvoorbeeld het geval voor opvangcentra voor asielzoekers). Deze aanpassing van de waarderingmethode verandert echter niets aan Inclusio's 'buy and hold' strategie.

Ander portefeuilleresultaat heeft betrekking tot uitgestelde belastingen op de geconsolideerde dochteronderneming Immo Genappe.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat in 2023 bedraagt -5,7 M€, vergeleken met +4,6 M€ in 2022.

Dit financiële resultaat is samengesteld uit een negatieve variatie van de reële waarde van financiële instrumenten van -2,8 M€, betaalde intresten op bankleningen en intresten-indekkingsinstrumenten van -2,9 M€, betaalde vergoedingen aan banken (voornamelijk in verband met de afsluiting van nieuwe kredietlijnen) van -132 k€ en tot slot financiële inkomsten, voornamelijk met betrekking tot de leasing van de site van Ecole Active voor +159 k€.

De stijging van de betaalde intresten is deels te wijten aan de toename van de bankschulden om de uitbreiding van de portefeuille te financieren en deels aan de stijging van de intresten. De gemiddelde kost van schulden, inclusief vergoedingen voor niet-gebruik

op lijnen die zijn afgesloten om verdere expansie te financieren, bedragen 2,76% voor het boekjaar 2023 (vergeleken met 1,56% voor het boekjaar 2022). De rentedekkingsratio is 78%.

Belastingen

Belastingen bestaan voornamelijk uit vennootschapsbelasting die gedragen wordt door de dochterondernemingen van Inclusio, wat een last van -117 k€ vertegenwoordigt. Exit taks op fusies vertegenwoordigt -39 k€.

Nettoresultaat

Het netto resultaat bedraagt 32,2 M€, vergeleken met 22,2 M€ vorig boekjaar. Op basis van een gewogen gemiddeld aantal aandelen van 7.420.644, bedraagt het netto resultaat per aandeel 4,34 € (2,99 €/aandeel in 2022).

Uitkeerbaar resultaat

Het totale en per aandeel uitkeerbare resultaat stijgt van 6,4 M€ (= 0,87 €/aandeel) voor het boekjaar 2022 naar 6,9 M€ (= 0,93 €/aandeel) voor het boekjaar 2023 (+7,2%).

Dividend

Op de Algemene Vergadering van 15 mei 2024 zal de Raad van Bestuur een **bruto dividend van 0,75 € per aandeel (+7,1%)** voorstellen. Vergeleken met het uitkeerbare resultaat vertegenwoordigt dit dividend een uitbetaling van iets meer dan 80% en zal Inclusio in staat stellen haar eigen vermogen verder te versterken met het oog op de voortzetting van haar expansie en de versterking van haar sociale en milieu-impact.

VERWERKING VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

Het geconsolideerde nettoresultaat van het boekjaar 2023 bedraagt 32.177.046 €.

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

- uit te keren dividend ten belope van 0,75 € per aandeel, d.i. een totaal van 5.571.260 €;
 - overdracht naar de Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (rubriek C.b.) voor 28.157.878 €;
 - overdracht naar de reserve voor het aandeel in het nettoresultaat en de andere elementen van het globaal resultaat van deelnemingen die volgens de vermogensmutatiemethode zijn opgenomen (Rubriek C.c) voor 19.422 €;
 - onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS, voor 2.844.767 €;
 - het saldo van 1.273.252 € wordt overgedragen naar de rubriek overgedragen resultaten van vorige boekjaren.
- uit te keren dividend ten belope van 0,75 € per aandeel, d.i. een totaal van 5.571.260 €;
 - overdracht naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (rubriek C.b.) voor 27.736.782 €;
 - overdracht naar de reserve voor het aandeel in het nettoresultaat en de andere elementen van het globaal resultaat van deelnemingen die volgens de vermogensmutatiemethode zijn opgenomen (Rubriek C.c) voor 901.866 €;
 - onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS, voor -2.844.767 €;
 - het saldo van 811.904 € wordt overgedragen naar de rubriek overgedragen resultaten van vorige boekjaren.

VERWERKING VAN HET STATUTAIR RESULTAAT

Het statutaire nettoresultaat van het boekjaar 2023 bedraagt 32.177.046 €.

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

ATTEST VAN DE COMMISSARIS

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



**DE VASTGOED EXPERT BEPAALT
NU DE REËLE WAARDE VAN
VASTGOEDACTIVA OP INDIVIDUELE
BASIS ALS ZE AFZONDERLIJK
KUNNEN WORDEN VERKOCHT**

**DE HUUROPBRENGSTEN ZULLEN
NAAR VERWACHTING 14,5 M€
BEDRAGEN IN 2024**



De familie Janiashuili
Middelwegproject in Haren

ANDERE ELEMENTEN VAN HET BEHEERSVERSLAG

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

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

Gebruik van de financiële instrumenten

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

Onderzoek en ontwikkeling

De vennootschap voerde geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit uit.

Vooruitzichten 2024

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

Behoudens ingrijpende onvoorziene omstandigheden zouden de huurinkomsten op basis van de huidige portefeuille en de vordering van de lopende werven in 2024 moeten stijgen tot 14,5 M€.

INCLUSIO OP DE BEURS

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS

Sinds 10/12/2020 staan de aandelen Inclusio genoteerd op Euronext Brussel (ticker: INCLU, ISIN-code BE0974374069). Op 31 december 2023 heeft Inclusio een beurskapitalisatie van 97.311.346 € (13,10 € per aandeel x 7.428.347 aandelen).

In de loop van 2023 werd het aandeel verhandeld tegen minimaal 11,50 € (op 14/07/2023) en maximaal 16,00 € (op 05/01/2023). Het handelsvolume over de twaalf maanden van 2023 bedroeg 402.500 aandelen.

	2023	2022
Beurskoers (in €)		
Hoogste	16,00€	18,96€
Laagste	11,50€	13,65€
Op de laatste dag van het boekjaar	13,10€	13,75€
Gemiddelde slotkoers	13,92€	16,06€
Dividend (in €)		
Bruto	0,75€	0,70€
Netto ¹	0,525€	0,49€
Brutodividendrendement ²	5,72 %	5,09 %
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	2.064	1.817
Jaarvolume	402.500	454.316
Aantal aandelen op 31 december	7.428.347	7.428.347
Beurskapitalisatie op 31 december	97,3 M€	102,1 M€
Free float ³	64,85 %	66,76 %
Omloopsnelheid ⁴	8,36 %	9,16 %
Pay-out ratio ⁵	80,72 %	81,32 %

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

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

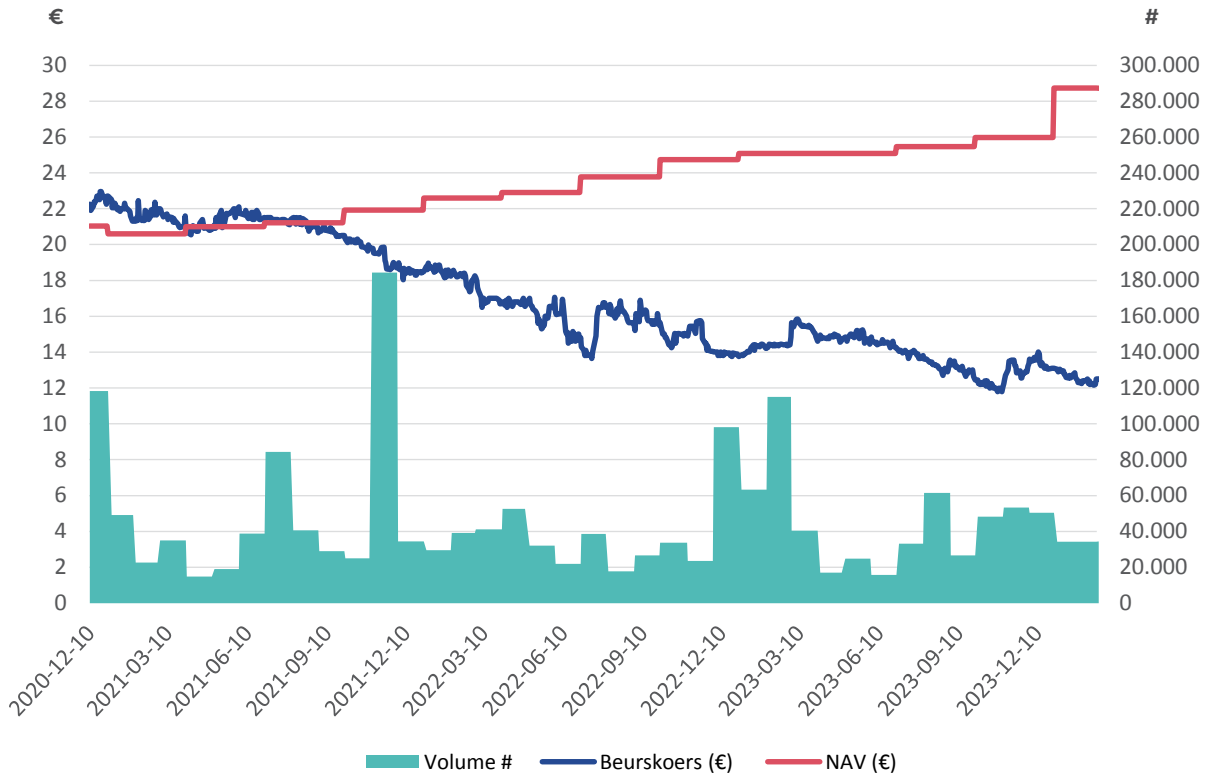
3 Free float = [(Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door de partijen die hun deelneming hebben aangegeven door middel van een transparantiekennisgeving)] / [Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar].

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

5 Op geconsolideerd niveau.

Evolutie van de beurskoers sinds de beursgang

Evolutie van de beurskoers, de volumes en de inventariswaarde



Liquidity Provider

Inclusio sloot met Kepler Cheuvreux een liquidity provider contract af dat van start ging op 1 december 2022. De bedoeling is om een toename van het dagelijkse handelsvolume voor het aandeel te verzekeren, vooral voor particuliere beleggers die soms geconfronteerd worden met grote verschillen tussen de bied- en laatprijzen voor 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

De rendabiliteit van een belegging wordt zowel gemeten aan de hand van het onmiddellijke rendement dat voortvloeit uit de betaalbaarstelling van

het dividend, als aan de evolutie van de koers van het aandeel tijdens de beschouwde periode.

De aandeelhouder die in december 2020 zou hebben deelgenomen aan de beursgang door een aandeel te kopen tegen 21,40 €, boekte een latente minderwaarde van 38,8% aangezien de slotkoers op 31 december 2023 13,10 € bedroeg.

De intrinsieke waarde per aandeel daarentegen is gestegen van 25,04 € op 31/12/2022 tot 28,73 € op 31 december 2023.

In €	Nettowaarde per aandeel	Beurskoers	Premie/korting
31/12/2023	28,73	13,10	-54,40%
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	21,40		

In €	Bruto-dividend van het boekjaar	Netto-inventaris-waarde exclusief dividend	Totaal rendement van het aandeel in € ¹	Rendement van het aandeel in % ²
2023	0,75	27,98	4,39	17,53%
2022	0,70	24,34	2,95	13,06%
2021	0,50	22,09	1,19	5,56%

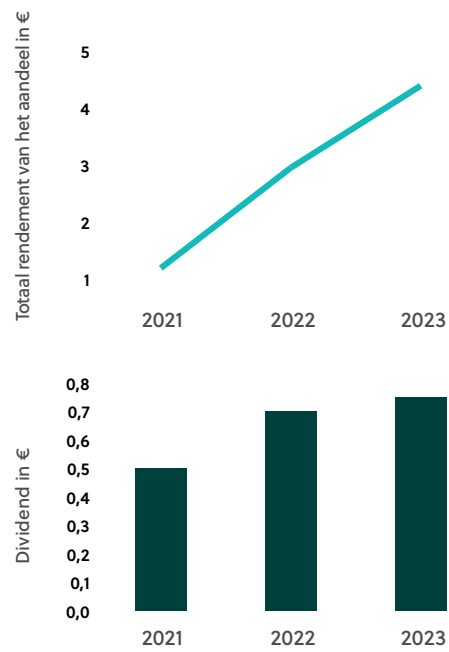
1 Totaal rendement van het aandeel in € = brutodividend van het boekjaar + stijging van de waarde per aandeel gecorrigeerd met het dividend.

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

Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Publicatie van het jaarverslag 2023	12/04/2024
Publicatie van de resultaten op 31/03/2024	14/05/2024
Algemene vergadering	15/05/2024
Betaalbaarstelling coupon nr. 3	24/05/2024
Publicatie van de resultaten op 30/06/2024	30/08/2024
Publicatie van de resultaten op 30/09/2024	29/11/2024
Publicatie van de jaarresultaten 2024	28/02/2025

Dividend en totaal aandeelhoudersrendement (in €)



INCLUSIO SLOOT MET KEPLER CHEUVREUX EEN LIQUIDITY PROVIDER CONTRACT AF DAT VAN START GING OP 1 DECEMBER 2022



Het Inclusio team

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

CORPORATE GOVERNANCE CODE

Referentiecode

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

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

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

Governance Charter

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

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

Afwijkingen

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

- Artikel 3.19 van de Code 2020 bepaalt: "De raad is verantwoordelijk voor het aanstellen en ontslaan van de secretaris van de vennootschap". Inclusio heeft ervoor gekozen geen secretaris aan te stellen, maar zij behoudt zich het recht voor er een te benoemen. Deze afwijking is gerechtvaardigd omwille van de beperkte omvang van de Vennootschap en het beperkt aantal werknemers van de Vennootschap. Inclusio zal erop toezien dat de taken die de Code 2020 voorbehoudt aan de secretaris intern worden uitgeoefend.
- Artikel 7.6 van de Code 2020 bepaalt: "Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een deel van

hun remuneratie in de vorm van aandelen van de vennootschap. Deze aandelen dienen gedurende minstens één jaar nadat de niet-uitvoerende bestuurder de raad verlaat, te worden aangehouden en minstens drie jaar na de toekenning ervan". Inclusio heeft beslist om van deze regel af te wijken: niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen deel van hun vergoeding in aandelen. Deze afwijking is gerechtvaardigd door de beperkte omvang van de vennootschap, de beperkte beloning van niet-uitvoerende bestuurders, de complexiteit van de aankoop van eigen aandelen en het feit dat sommige niet-uitvoerende bestuurders hun bezoldiging aan hun werkgever afstaan.

SYSTEMEN VOOR INTERNE CONTROLE EN RISICOBEEHER

Algemene principes

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

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

De effectieve leiders zijn verantwoordelijk voor het organiseren van een systeem voor controle en risicobeheer en met name voor het verzekeren van (i) een passende financiële verslaggeving, (ii) een

Inclusio jaarverslag 2023

degelijke operationele werking en (iii) het treffen van maatregelen en/of het ontwikkelen van procedures met betrekking tot de compliance en integriteit van de onderneming. De effectieve leiders moeten minstens een keer per jaar verantwoording afleggen aan de raad van bestuur om de naleving te controleren van deze voorschriften en de beschermings- en gepaste maatregelen die getroffen werden.

Dit rapport moet ook bezorgd worden aan de FSMA en aan de commissaris in het kader van hun controlewerkzaamheden.

Uitbesteding

Inclusio wordt bij de uitoefening van haar activiteiten bijgestaan door verschillende externe dienstverleners, die op 31 december 2023 de volgende zijn:

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

Interne audit

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

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

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

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

De interne audit verloopt vanuit twee invalshoeken:

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

Controleomgeving

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

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

De structuur van Inclusio respecteert het principe van de '3 verdedigingslinies', waarbij de organisatie van het risicobeheer en de interne controle tot de bevoegdheid van de effectieve leiders behoort. De interne audit moet toezicht houden op de organisatie van de activiteiten en de huidige kwaliteit van de interne controle toetsen. Het auditcomité en de raad van bestuur hebben toezichtsbevoegdheden en moeten zich ervan vergewissen dat het toegepaste systeem voor risicobeheer en interne controle passend is en aangepast aan de behoeften van de onderneming, rekening houdend met haar omvang en de omgeving waarin zij actief is.

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



Tweedelijnscontroles door de Compliancefunctie

Functie van Compliance Officer

De functie van Compliance Officer wordt vervuld door de heer André BOSMANS. Dit is een onafhankelijke functie binnen de organisatie die tot doel heeft de naleving door de onderneming van de wetten, regelgeving en gedragsregels die van toepassing zijn op de onderneming en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van de naleving van de regels inzake marktmisbruik, te onderzoeken en te bevorderen.

Op 20/02/2024 werd een conformiteitsverslag vorgelegd aan de raad van bestuur. Een aantal gebeurtenissen in de loop van het boekjaar 2023 zijn nader geanalyseerd/toegelicht. De conclusies van het rapport worden hieronder weergegeven:

- de samenstelling van de raad van bestuur wordt gedetailleerd weergegeven. Op de gewone algemene vergadering van 15 mei 2024 lopen er twee mandaten af;
- de gesloten periodes voor 2023 werden medegedeeld aan de leden van de raad van bestuur en de effectieve leiding;
- een bestuurder heeft een belangenconflict gemeld;

Inclusio jaarverslag 2023

- in de loop van het boekjaar 2023 hebben de leden van de raad van bestuur of de comités, de effectieve leiding of het personeel hun aankoop of verkoop van Inclusio-aandelen gemeld. De transacties staan hieronder vermeld;
- in het boekjaar 2023 zijn geen gevallen van corruptie en/of fraude gemeld;
- in 2023 werden geen interne of externe klachten gemeld.

Beheer van belangenconflicten

We verwijzen de lezer naar het hoofdstuk "Belangenconflicten" van de Corporate Governance Verklaring.

Regels om marktmisbruik te voorkomen

De lezer wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het Charter.

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

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

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

- het verbod om transacties uit te voeren op de financiële instrumenten van Inclusio gedurende bepaalde periodes vóór de publicatie van de financiële resultaten ("gesloten periodes");
- de benoeming van een Compliance Officer die toezicht houdt op de naleving van de Dealing Code door de bestuurders en andere aangewezen personen;
- de voorafgaande kennisgeving van elke transacties met financiële instrumenten van Inclusio door deze personen aan de Compliance Officer en;
- de kennisgeving van elke transactie door bestuurders en leden van de effectieve leiding aan de FSMA binnen de 3 werkdagen na de uitvoering van de transactie in kwestie.

Volgende transacties werden gerapporteerd voor boekjaar 2023 op het FiMiS-platform:

- **10/07/2023** - ID: 202300748 - Lionel VAN RILLAER: Aankoop van 1.000 Inclusio-aandelen voor 14,53 €
- **05/09/2023** - ID: 202300959 - Jacques NINANNE: Aankoop van 500 Inclusio-aandelen voor 13,50 €
- **13/10/2023** - ID: 202301071 - Lionel VAN RILLAER: Aankoop van 1.000 aandelen voor 12,45 €
- **07/11/2023** - ID: 202301168 - Xavier MERTENS: Aankoop van 299 aandelen voor 13,25 €
- **13/11/2023** - ID: 202301169 - Xavier MERTENS: Aankoop van 3.701 aandelen voor 13,50 €

Bepaalde werknemers of personen die nauw verbonden zijn met de werknemers hebben een verzoek tot uitvoering van een transactie ingediend bij de Compliance Officer, dat werd aanvaard. Deze transacties moeten niet worden aangegeven bij de FSMA overeenkomstig de Dealing Code en de circulaire van de FSMA.

- **31/08/2023** – Isabelle VAN ASBROECK, Project Developer – aankoop van 200 aandelen
- **27/12/2023** – Benoit DESUTTER, Acquisition manager – aankoop van 50 aandelen

Tweedelijnscontroles door de risicobeheerfunctie

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

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

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

Controles van het financiële verslaggevingsproces

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

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

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

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

Dit comité is belast met het toezicht op de financiële verslaggeving en de wettelijke controle van de statutaire en geconsolideerde jaarrekening, alsook de follow-up van de vragen en aanbevelingen van de commissaris. Bovendien is het de taak van het audit- en risicocomité om de onafhankelijkheid van de commissaris te beoordelen (met name wat betreft het verstrekken van nevendiensten). De raad van bestuur is op zijn beurt belast met het toezicht op de uitvoering van de aan het audit- en risicocomité toevertrouwde opdrachten.

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

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

De conclusies van de commissaris en de gedetecteerde risico's worden aan het audit- en risicocomité voorgelegd. De commissaris formuleert in het kader van zijn controle van de halfjaarrekening en zijn audit van de jaarrekening aanbevelingen over de interne controle en de boekhouding.

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

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

Het grootste risico in de financiële verslaggeving houdt verband met de beperkte omvang van het beheerteam. De financiële afdeling van Inclusio telt immers slechts één boekhouder, belast met de dagelijkse verrichtingen, en de CFO, belast met onder meer de driemaandelijke afsluitingen en de financiële rapportering.

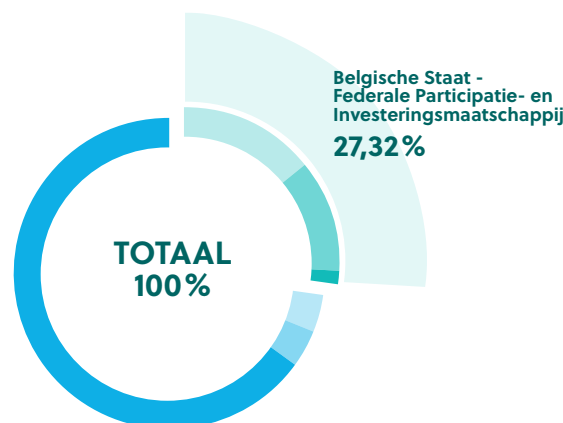
De afwezigheid of het falen van een lid van de financiële afdeling zou ertoe kunnen leiden dat Inclusio vertraging oploopt bij het opstellen van de financiële verslaggeving. Bovendien is het momenteel onmogelijk om te dubbelchecken tussen het moment dat de rekeningen worden opgesteld en de controle ervan,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

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

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar 2023 was de aandeelhoudersstructuur als volgt:

Belgische Staat - Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij	27,32% (=totaal van de 3 regels hieronder)
SFPIM Real Estate NV	14,26%
Belfius Insurance NV	11,80%
Capline NV	1,26%
FMR LLC	3,94%
SOLANT	3,89%
Overige aandeelhouders	64,85%
Totaal	100,00%



RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

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

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

Raad van bestuur

Samenstelling

Per 31 december 2023 is de raad van bestuur (de "raad van bestuur") samengesteld uit 8 niet-uitvoerende bestuurders, onder wie vier vrouwen. De raad van bestuur telt 3 onafhankelijke bestuurders. De bestuurders beschikken over uiteenlopende professionele ervaringen en expertises. Dit garandeert dat de raad van bestuur er collectief op toeziet dat Inclusio de maatschappelijke impact en de financiële resultaten realiseert die werden geformuleerd bij de oprichting en vervolgens bij de beursgang in december 2020.

De onderstaande tabel geeft de samenstelling van de raad van bestuur op 31 december 2023 weer:

Naam	Functie	Laatste benoeming Einddatum van het mandaat	Lidmaatschap van een comité van de raad van bestuur
André BOSMANS	Voorzitter en onafhankelijke bestuurder	GAV van 17/05/2023, GAV van mei 2026	Audit- en risicocomité Comité voor benoemingen en bezoldigingen Investeringscomité
Marianne WAGNER	Onafhankelijke bestuurder	BAV van 29/10/2020, GAV van mei 2024	Comité voor benoemingen en bezoldigingen
Adeline SIMONT	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van Imofig, promotor	GAV van 17/05/2023, GAV van mei 2026	Audit- en risicocomité
Bart DE ZUTTER	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van Re-Vive, promotor	BAV van 29/10/2020, GAV van mei 2024	Comité voor benoemingen en bezoldigingen
Christophe DEMAIN	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van Belfius Insurance	BAV van 29/10/2020, GAV van mei 2026	
Véronique TAI	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van SFPIM Real Estate	GAV van 17/05/2023, GAV van mei 2027	Investeringscomité
Sophie LAMBRIGHTS	Onafhankelijke bestuurder	GAV van 17/05/2023, GAV van mei 2027	
Nicolas VINCENT	Niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van KOIS, promotor	GAV van 17/05/2023, GAV van mei 2027	Investeringscomité

Inclusio respecteert het criterium **genderdiversiteit** aangezien de raad van bestuur op 31 december 2023 was samengesteld uit 4 vrouwen en 4 mannen.

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

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

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

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

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

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

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

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

De raad van bestuur heeft ervoor gekozen om de uitvoerende taken van Inclusio - die volledig toevertrouwd zijn aan de effectieve leiding - te scheiden van die van de raad van bestuur, die zich aldus kan concentreren op zijn rol als strategische stimulans en controle-orgaan van de effectieve leiding. Deze keuze is

volledig in overeenstemming met de Code 2020. Er is dus geen uitvoerend bestuurder.

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

Alle bestuurders zijn natuurlijke personen.

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

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

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

Elk van de drie Promotoren van Inclusio (Bank 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 comité voor benoemingen en bezoldigingen (CBB) opgericht. Dit comité bestaat uit 3 leden met een meerderheid van onafhankelijke bestuurders en wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur.

Inclusio jaarverslag 2023

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

Deze eigenschappen omvatten onder meer:

- een ruime ervaring in de vastgoedwereld en meer bepaald in de residentiële vastgoedsector waarin Inclusio actief is;
- beheerservaring opgedaan in een directiecomité of een raad van bestuur van een onderneming van aanzienlijke omvang;
- leiderschapsvaardigheden en het vermogen om een strategische visie voor Inclusio te ontwikkelen en/of uit te 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 Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (OGVV's);
- expertise in het inschatten van de effecten en de uit te voeren acties voor een duurzaamheidsbeleid binnen een vastgoedvennootschap;
- een brede diversiteit van bestuurdersprofielen, met name op het vlak van leeftijd en geslacht van de verschillende bestuurders.

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

Ervaring en andere bestuursmandaten

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



André BOSMANS is bestuurder sinds 06/01/2016. Zijn vierde mandaat werd door de gewone algemene vergadering van 17/05/2023 verlengd voor een periode van

drie jaar en loopt af op het einde van de gewone algemene vergadering die in 2026 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 Banimmo, 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.



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.



Adeline SIMONT is bestuurder sinds 20/12/2018. Haar tweede mandaat begon vanaf de algemene vergadering van 17/05/2023. Haar mandaat loopt af aan het

einde van de gewone algemene vergadering van 2026. Mevrouw SIMONT is handelsingenieur (Université Libre de Bruxelles - École de Commerce Solvay). Zij bekleedde verschillende verantwoordelijke functies binnen Bank Degroof Petercam en is sinds april 2004 Gedelegeerd Bestuurder van Degroof Petercam Corporate Finance. Ze is vice-voorzitster en stichtend lid van de vzw Cercle Belge des Femmes de l'Immobilier (2014).



Bart DE ZUTTER is bestuurder sinds 29/10/2020. Zijn mandaat 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.



Christophe DEMAIN is bestuurder sinds 20/05/2015. Zijn derde mandaat werd door de gewone algemene vergadering van 18/05/2022 verlengd voor een periode van

4 jaar, en verstrijkt aan het einde van de gewone algemene vergadering die in 2026 zal worden gehouden. De heer DEMAIN heeft een diploma

toegepaste economische wetenschappen van het IAG. Hij bekleed verschillende verantwoordelijke functies, waaronder Chief Investment Officer bij Belfius Insurance.



Véronique TAI is bestuurder sinds 17/05/2023. Zij vertegenwoordigt de SFPIM Real Estate. Haar mandaat loopt af na de gewone algemene vergadering die in 2027 zal worden gehouden. Ze heeft een Master in de rechten, een Master in fiscaal recht en een Master in Europees recht. Mevrouw TAI is bestuurder van Dexia Crédit Local en lid van het directiecomité van de Dienst voorafgaande beslissingen in fiscale zaken bij de FOD Financiën.



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



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

De gemiddelde duur van het mandaat van de huidige bestuurders bedraagt 46 maanden. De heer Christophe DEMAIN, vertegenwoordiger van Belfius Insurance, zetelt al 103 maanden (8,6 jaar) in de raad van bestuur en is de bestuurder met de langste staat van dienst. Op de algemene vergadering van mei 2022 werd hij herkozen voor een nieuw mandaat van 4 jaar. Mevrouw Véronique TAI, mevrouw Sophie LAMBRIGHS en de heer Nicolas VINCENT zijn de meest recent benoemde bestuurders, aangezien hun mandaat in mei 2023 is begonnen.

Zoeken naar kandidaat-bestuurders met het juiste profiel

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

Evaluatie van de raad van bestuur

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

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

Comités

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

- Audit- en risicocomité
- Het comité voor benoemingen en bezoldigingen (CBB)
- 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 heer Xavier MERTENS, lid van het investeringscomité.

Audit- en risicocomité

Het audit- en risicocomité van Inclusio bestaat uit 2 leden: mevrouw Adeline SIMONT (voorzitter van het comité) en de heer André BOSMANS. Het comité 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

Inclusio jaarverslag 2023

informatie die aan de aandeelhouders van Inclusio en de markt wordt verstrekt.

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

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

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

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

Comité voor benoemingen en bezoldigingen (CBB)

Het CBB bestaat uit 3 leden: De heer André BOSMANS (voorzitter van het comité), 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 § 1 van het WvV en artikel 3.5 van de Code 2020.

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

De opdracht van het CBB bestaat erin de raad van bestuur bij te staan bij het opstellen van profielen, benoemings- en herbenoemingsprocedures en periodieke evaluatieprocedures voor de leden van de raad van bestuur en de effectieve leiding.

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

Investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit 4 leden: De heer André BOSMANS (voorzitter), mevrouw Véronique TAI, de heer Nicolas VINCENT en de heer Xavier MERTENS. Het investeringscomité is belast met de analyse, de selectie en de opvolging van de investerings-, renovatie- en ontwikkelingsdossiers voor eigen rekening van Inclusio. Zijn rol is louter adviserend.



Xavier MERTENS is het enige lid van een comité dat geen bestuurder is. Hij is jurist van opleiding. Hij vulde zijn licentiaat rechten aan de KUL aan met een

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

EFFECTIEVE LEIDING

Samenstelling

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

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

Na het vertrek van de heer Marc BRISACK op 31 juli 2023 zijn er twee effectieve leiders van Inclusio op 31 december 2023:

Naam	Functie
Lionel VAN RILLAER	Chief Executive Officer («CEO»)
Jean-Luc COLSON	Chief Financial Officer («CFO»)

De leden van de effectieve leiding zijn natuurlijke personen.

Ervaring en andere bestuursmandaten van de effectieve leiders



Lionel VAN RILLAER (Chief Executive Officer)

De heer VAN RILLAER is burgerlijk bouwkundig ingenieur (UCL) en houder van een Master of Science in Hydraulic Engineering (Newcastle upon Tyne). Hij begon zijn internationale carrière in burgerlijke bouwkunde bij Besix (India), Dredging International (Nigeria), TPF-SEGES (Vietnam) en Jan De Nul (Mauritius, VS, Panama). Daarna was hij Chief Operating Officer van de afdeling publiek-private samenwerkingen van de CFE-groep, alvorens hij in 2016 aan de slag ging bij Inclusio, waar hij eerst de functie vervulde van Chief Development Officer (van 2016 tot 2020) en vervolgens Chief Operating Officer (van 2020 tot juli 2023). Sinds 1 augustus 2023 bekleedt hij de functie van Chief Executive Officer.

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

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



Jean-Luc COLSON (Chief Financial Officer)

De heer COLSON heeft een diploma in de boekhouding (HEMES SAINTE MARIE). Hij bekleedde verschillende financiële functies bij AXA Belgium, ING Real Estate en Home Invest Belgium. Hij is bestuurder in verschillende dochtervennootschappen en deelnemingen van Inclusio.

In 2019 trad hij in dienst bij Inclusio.

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

OPERATIONEEL TEAM

Op de afsluitingsdatum 31 december 2023 beschikte Inclusio over een operationeel team van 12 personen (4 vrouwen en 8 mannen):

- 1 administratief assistent
- 1 boekhouder
- 2 acquisition managers
- 4 projectmanagers
- 4 property managers

DIVERSITEITSBELEID

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

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

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

REMUNERATIEVERSLAG

REMUNERATIEBELEID

Inleiding

Het remuneratiebeleid wordt bepaald 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 19/05/2021 en zal indien nodig regelmatig en in ieder geval ten minste om de vier jaar worden herzien.

Remuneratiebeleid van de 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 Inclusio 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 Inclusio, haar financiële situatie, haar positie in de Belgische economische omgeving en het niveau van de verantwoordelijkheden die de bestuurders op zich nemen. Elke voorgestelde wijziging in de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders ingevolge deze vergelijkende oefening wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering.

Beleid

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

- jaarlijkse basisvergoeding van 4.000 € voor het lidmaatschap van de raad van bestuur en 8.000 € voor de Voorzitter van de raad van bestuur;
- 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 van bestuur 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 is geen contract tussen Inclusio en de niet-uitvoerende bestuurders, die hun mandaat onafhankelijk uitoefenen. Overeenkomstig de statuten van Inclusio kunnen zij te allen tijde, met onmiddellijke ingang en zonder opgave van redenen, door de algemene vergadering worden ontslagen.

Remuneratiebeleid van de effectieve leiders

Procedure

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

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

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

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

Beleid

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

1. De basisvergoeding

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

2. De variabele vergoeding

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

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

Zowel voor de variabele vergoeding op korte (STI) als op lange termijn (LTI) wordt de mate van verwezenlijking van de kritieke prestatie-indicatoren geverifieerd aan de hand van boekhoudkundige en financiële gegevens, die door het audit- en risicocomité worden geanalyseerd. Het CBB berekent een cijfer voor de mogelijke variabele vergoeding, afhankelijk van de mate waarin de doelstellingen zijn bereikt. Deze becijferde berekening dient als indicatie voor de definitieve vaststelling van de variabele vergoeding. Deze zal ook rekening houden met de specifieke situatie van Inclusio en de markt in het algemeen.

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

Het CBB doet 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.

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

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

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

De financiële doelstellingen omvatten in het algemeen de groei van de portefeuille, de controle van de algemene kosten en het niveau van het resultaat per aandeel en de beurskoers. Niet-financiële criteria kunnen van jaar tot jaar verschillen, afhankelijk van de prioriteiten die ten tijde van de budgettering worden gesteld, en bestrijken gewoonlijk gebieden die kunnen worden gecategoriseerd als efficiëntie (naleving van de termijnen en budgetten voor ontwikkelingsprojecten), leiderschap en initiatieven inzake ESG of communicatie.

Deze doelstellingen worden vastgesteld aan de hand van criteria die worden gewogen volgens hun belang en die door de raad van bestuur op voorstel van het CBB worden vastgesteld. De doelstellingen worden tegelijk met de opstelling van het budget vastgesteld, om ervoor te zorgen dat de doelstellingen in overeenstemming zijn met de strategie van de onderneming. De bepaling van de mate waarin de doelstellingen zijn bereikt, gebeurt onder toezicht van het audit- en risicocomité.

Het percentage van de variabele vergoeding op korte termijn (STI) kan variëren van 0 tot 30% met een doelstelling van 20% van de jaarlijkse vaste vergoeding voor de CEO en van 0 tot 20% met een doelstelling van 15% voor de andere leden van de effectieve leiding.

De variabele vergoeding op lange termijn (LTI) is bedoeld om de belangen van de effectieve leiders op één lijn te brengen met die van de aandeelhouders. Het LTI-plan zet leidinggevend en probeert ook de kans te vergroten dat het management in dienst blijft.

Voor de variabele vergoeding op lange termijn houden de criteria meer bepaald rekening met de evolutie van

Inclusio jaarverslag 2023

de groei van de portefeuille en het resultaat per aandeel vanuit een meerjarenperspectief, evenals met ESG-criteria.

Het LTI-plan en de modaliteiten werden door het CBB gewijzigd en vastgesteld in februari 2023. Er werd overeengekomen om de voordelen van het LTI-plan uit te breiden naar de voltallige effectieve leiding en te voorzien dat de toegekende bonus op de vervaldag zal worden uitbetaald in Inclusio-aandelen. Er werd gekozen voor het principe dat de bonus toegekend in het kader van de LTI zal bestaan uit een bedrag gaande van 0 tot 20% van de vaste vergoeding voor de CEO met een doelstelling van 15% van de vaste jaarlijkse vergoeding en een bedrag gaande van 0 tot 15% van de vaste vergoeding voor de rest van de effectieve leiding, met een doelstelling van 10% van hun vaste jaarlijkse vergoeding.

3. Spaar- en pensioenplan

Het doel van het spaar- en pensioenplan is de kloof tussen de middelen waarover de begunstigden vóór hun pensioen beschikken en die waarover zij daarna zullen beschikken, zo klein mogelijk te maken. De aanvullende pensioenen worden uitsluitend gefinancierd door bijdragen van Inclusio. Bovendien heeft de effectieve leiding toegang tot een verzekeringspolis "Individuele Pensioentoezegging", die alleen bedoeld is om een uitkering bij leven of overlijden uit te keren.

4. Contractuele voorwaarden van de effectieve leiders

Om hen met het dagelijks bestuur te belasten, heeft Inclusio met de CEO en de CFO een dienstverleningsovereenkomst voor onbepaalde duur gesloten. Zij hebben het statuut van zelfstandigen en voeren hun taken uit zonder enige ondergeschiktheid, in volledige autonomie en onafhankelijkheid. Zij laten zich bij de uitvoering van hun taken evenwel leiden door de richtlijnen en strategische beslissingen van de raad van bestuur.

Het contract dat in 2018 werd afgesloten voor de CFO is conform het WVV. Daarin is namelijk bepaald dat de overeenkomst kan worden opgezegd mits een opzeggingstermijn van zes maanden in acht wordt genomen in geval van opzegging door Inclusio (vermeerderd met een maand per dienstjaar zonder meer te kunnen bedragen dan 12 maanden in totaal) en van drie maanden in geval van opzegging door de CFO, of mits een gelijkwaardige vergoeding wordt betaald,

berekend op basis van de emolumenten die gelden op het ogenblik dat de overeenkomst wordt opgezegd.

Het contract dat in 2023 werd afgesloten voor de CEO is conform het WVV. Daarin is namelijk bepaald dat de overeenkomst kan worden opgezegd mits een opzeggingstermijn van zes maanden in acht wordt genomen in geval van opzegging door Inclusio (vermeerderd met een maand per dienstjaar zonder meer te kunnen bedragen dan 12 maanden in totaal) en van drie maanden in geval van opzegging door de CEO, of mits een gelijkwaardige vergoeding wordt betaald, berekend op basis van de emolumenten die gelden op het ogenblik dat de overeenkomst wordt opgezegd.

5. Remuneratiebeleid voor de volgende vier boekjaren

Naast de eerder aangehaalde wijzigingen aan het Long Term Incentive plan, is de raad van bestuur niet van plan om het remuneratiebeleid op belangrijke punten te wijzigen tijdens de volgende vier boekjaren. Dit remuneratiebeleid is van toepassing vanaf 1 januari 2020 en zal in principe van kracht blijven tot 31 december 2024. Het remuneratiebeleid zal evenwel bij elke belangrijke wijziging en in ieder geval ten minste om de vier jaar via afzonderlijke stemming ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering worden voorgelegd.

Remuneratieverslag

Inleiding

Dit remuneratieverslag is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Code 2020 en artikel 3:6 § 3, tweede lid van het WVV.

Het remuneratieverslag geeft een volledig overzicht van de vergoedingen, met inbegrip van alle voordelen, ongeacht hun vorm, die in de loop van het boekjaar 2023 aan elk van de bestuurders en effectieve leiders werden toegekend of verschuldigd waren.

Totale remuneratie

Vergoeding van de bestuurders en leden van de comités

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

Tabel met de aanwezigheden van de bestuurders in 2023

Naam, Functie	RvB	IC	A&R-comité	CBB
André BOSMANS				
Niet-uitvoerend bestuurder – Voorzitter van de raad van bestuur, het investeringscomité en het CBB	13/13	4/5	4/4	5/5
Sandrine NELISSEN GRADE				
Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	3/6	n.v.t.	n.v.t.	0/2
Sophie LAMBRIGHS				
Niet-uitvoerend bestuurder	9/10	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Marianne WAGNER				
Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	13/13	n.v.t.	n.v.t.	5/5
Adeline SIMONT				
Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het A&R-comité	13/13	n.v.t.	4/4	n.v.t.
Bart DE ZUTTER				
Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het CBB	13/13	n.v.t.	n.v.t.	5/5
François de BORCHGRAVE				
Niet-uitvoerend bestuurder	5/6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Christophe DEMAIN				
Niet-uitvoerend bestuurder	12/13	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Nicolas VINCENT				
Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het investeringscomité	9/10	5/5	n.v.t.	n.v.t.
Véronique TAI				
Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het investeringscomité	9/13	3/5	n.v.t.	n.v.t.
Xavier MERTENS				
Lid van het investeringscomité	n.v.t.	3/5	n.v.t.	n.v.t.

Tabel van het aantal aandelen in bezit op 31 december 2023

Naam	Aantal aandelen op 31/12/2023
André BOSMANS	4.000 aandelen

Inclusio jaarverslag 2023

Tabel van de totale remuneratie

Naam, Functie	Jaarlijkse vaste vergoeding	Zitpenningen	Totale remuneratie
André BOSMANS	8.000 €	36.000 €	44.000 €
Sandrine NELISSEN GRADE	1.500 €	2.250 €	3.750 €
Sophie LAMBRIGHS	2.500 €	6.750 €	9.250 €
Marianne WAGNER	4.000 €	13.500 €	17.500 €
Adeline SIMONT	4.000 €	15.750 €	19.750 €
Bart DE ZUTTER	4.000 €	13.500 €	17.500 €
François de BORCHGRAVE	1.500 €	3.750 €	5.250 €
Nicolas VINCENT	2.500 €	10.500 €	13.000 €
Christophe DEMAIN	4.000 €	9.000 €	13.000 €
Véronique TAI	4.000 €	9.000 €	13.000 €
Xavier MERTENS	NA	2.250 €	2.250 €
TOTAAL	36.000 €	122.250 €	158.250 €

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 2023	Totale vergoeding 2022	Variatie 2023 vs. 2022
André BOSMANS	44.000 €	30.500 €	+44 %
Marianne WAGNER	17.500 €	10.000 €	+75 %
Adeline SIMONT	19.750 €	15.250 €	+30 %
Bart DE ZUTTER	17.500 €	10.750 €	+63 %
Christophe DEMAIN	13.000 €	8.500 €	+53 %
Véronique TAI	13.000 €	9.250 €	+41 %
Sophie LAMBRIGHS	9.250 €	NA	NA
Nicolas VINCENT	13.000 €	NA	NA
Xavier MERTENS	2.250 €	3.000 €	-25 %
Sandrine NELISSEN GRADE	3.750 €	9.250 €	-59 %
François de BORCHGRAVE	5.250 €	9.250 €	-43 %
Koen DEPAEMELAERE	NA	7.000 €	-100 %
Matthieu de POSCH	NA	750 €	-100 %
Michel BALON	NA	1.500 €	-100 %
Maarten VAN BREUSEGEM	NA	750 €	-100 %
TOTAAL	158.250 €	115.750	+37 %

Vergoeding van de effectieve leiders

De effectieve leiders werden vergoed overeenkomstig het remuneratiebeleid.

Ter informatie: de verhouding tussen de totale vergoeding van de CEO voor 2023 en de werknemers met de laagste vergoeding, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, bedraagt 7.

Tabel van de totale remuneratie

Naam	Functie	Vaste basis-vergoeding	Variabele vergoeding Korte termijn	Variabele vergoeding Lange termijn	Groeps-verzekering	Totale vergoeding
Marc BRISACK	CEO (*)	134.040 €	45.600 €	29.739 €	26.909 €	236.288 €
Jean-Luc COLSON	CFO	198.584 €	32.204 €	0 €	26.595 €	257.383 €
Lionel VAN RILLAER	COO (**)	99.699 €	33.020 €	0 €	11.593 €	144.312 €
	CEO (***)	95.833 €	0 €	0 €	12.500 €	108.333 €

(*) De heer Marc BRISACK heeft op 31 juli 2023 zijn functie als CEO neergelegd.

(**) De heer Lionel VAN RILLAER oefende de functie van COO uit van 1 januari 2023 tot 31 juli 2023 als bediende. Het bedrag van 99.699 € stemt overeen met zijn brutomaandloon zonder rekening te houden met de werkgeversbijdragen voor de 7 maanden in kwestie. Hij beschikte tijdens deze periode over een bedrijfswagen, een gsm, maaltijdcheques, forfaitaire kosten, een levens-/overlijdens-, arbeidsongeschiktheids- en hospitalisatieverzekering.

(***) De heer Lionel VAN RILLAER nam vanaf 1 augustus 2023 de functie van CEO op.

PRESTATIE 2023

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.

De variabele vergoeding op korte termijn (STI) belooft 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 voor de rest van de effectieve leiding.

De variabele vergoeding op lange termijn (LTI) belooft kwalitatieve prestaties die voldoen aan de verwachtingen op het gebied van resultaten, professionalisme en motivatie. Deze mag niet meer bedragen dan 20% van de vaste vergoeding van de CEO en 15% van de vaste vergoeding voor de rest van de effectieve leiding.

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 ontslagvergoeding gelijk aan 6 maanden vergoeding, vermeerderd met één maand per dienstverleningsjaar met een maximum van 12 maanden.

In geval van beëindiging van de overeenkomsten tussen de CFO 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 CFO contractueel recht op een ontslagvergoeding gelijk aan 6 maanden vergoeding, vermeerderd met één maand per dienstverleningsjaar met een maximum van 12 maanden.

Voor het boekjaar 2023 werd de variabele vergoeding van de CEO bepaald rekening houdend met de volgende doelstellingen: groei van de portefeuille, nieuwe projecten die goedgekeurd werden of waarvoor een intentieverklaring werd afgeleverd, operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille, organisatie en administratie van de verschillende comités, relatie met de investeerders en communicatie, teammanagement, sociaal en ESG-aspect, evolutie van de beurskoers, ontwikkeling van een strategisch plan 2023-2026.

Voor de CFO waren de doelstellingen voor 2023 de volgende: controle van de algemene kosten, operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille, personeelsbeleid, thesauriebeheer, financiële verslaggeving, ondersteuning van de relatie met beleggers, evolutie van de beurskoers, ontwikkeling van een strategisch plan 2023-2026.

Voor de COO waren de doelstellingen voor 2023 de volgende: groei van de portefeuille, nieuwe verworven projecten, operationeel resultaat vóór het resultaat

Inclusio jaarverslag 2023

op de portefeuille, respecteren van de budgetten en de termijnen voor projecten die binnen het jaar worden opgeleverd, beheer van de portefeuille, verbetering van de energieprestaties van de portefeuille, evolutie van de beurskoers, ontwikkeling van een strategisch plan 2023-2026.

Na analyse van de boekhoudkundige en financiële gegevens die werden gebruikt om de mate van

verwezenlijking van deze doelstellingen te verifiëren, beoordeelde het CBB de verwezenlijking van de doelstellingen door de effectieve leiders. In zijn zitting van 20/02/2024 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 worden toegekend.

Jaarlijkse variatie in de totale vergoeding

Naam	Totale vergoeding 2023	Totale vergoeding 2022	Variatie 2023 vs. 2022
Marc BRISACK	236.288 €	321.747 €	
Jean-Luc COLSON	257.383 €	230.308 €	+11,8 %
Lionel VAN RILLAER	252.642 €	229.395 €	+10,1 %

Tabel van het aantal aandelen in bezit op 31/12/2023

Naam	Aantal aandelen op 31/12/2023
Lionel VAN RILLAER	2.000
Jean-Luc COLSON	1.000

Vertrekvergoedingen

De voorzieningen voor vertrekvergoedingen worden uiteengezet in het remuneratiebeleid. Tijdens het boekjaar 2023 werd aan geen enkele effectieve leider een vertrekvergoeding betaald.

Toepassing van de terugvorderingsrechten

In overeenstemming met het remuneratiebeleid bepalen de overeenkomsten die met de effectief leidinggevenden worden gesloten dat, indien er variabele vergoedingen werden toegekend of uitbetaald op basis van onjuiste financiële gegevens, Inclusio de uitbetaling van de variabele vergoedingen in kwestie geheel of gedeeltelijk kan opschorten in functie van de ten onrechte toegekende bedragen. Voor het boekjaar 2023 heeft Inclusio geen gebruik moeten maken van deze rechten.

Afwijkingen van het remuneratiebeleid

Voor het boekjaar 2023 waren er geen afwijkingen van het remuneratiebeleid zoals goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 19/05/2021.

PROMOTOREN

De GVV-wet voorziet in de functie van promotor van de OGVV, die de verantwoordelijkheid is van de personen die (exclusief of gezamenlijk) zeggenschap hebben over de GVV. Dit zijn gewoonlijk de initiatiefnemers van

het project dat aanleiding geeft tot de erkenning als OGVV.

Imofig NV, Kois NV en Re-Vive NV (samen 'de Promotoren') zijn de promotoren van het project Inclusio.

De drie Promotoren worden hierna kort beschreven:

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

Kois 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. Het transformeert brownfields in toekomstbestendige, koolstofvrije en geconnecteerde ontwikkelingsplannen. De projecten zijn erop gericht waarde toe te voegen aan

de gemeenschappen waarin Re-Vive investeert en de ecologische voetafdruk van steden en hun gebruikers te verkleinen.

De Promotoren hielden zich gedurende een periode van drie jaar aan de regels van de GVV-wet inzake Promotoren. Deze periode is eind 2023 afgelopen.

BELANGENCONFLICTEN

Beleid inzake belangenconflicten

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

Het Governance Charter van Inclusio beschrijft hoe Inclusio omgaat met belangenconflicten.

Op het vlak van preventie en beheer van belangenconflicten is Inclusio onderworpen aan:

- de wettelijke bepalingen ter zake, die gelden voor alle beursgenoteerde vennootschappen, zoals beschreven in de artikelen 7:96 en 7:97 van het WVV;
- specifieke regels krachtens artikel 37 van de GVV-wet;
- de aanvullende regels die in het Charter vermeld staan.

Indien een bestuurder rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat indruist tegen een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, moet deze bestuurder de andere leden van de raad van bestuur hiervan op de hoogte brengen vooraleer de raad een beslissing neemt. Zijn verklaring en de redenen die zijn belangenconflict aantonen, moeten worden opgenomen in de notulen van de raad van bestuur die hierover een besluit zal moeten nemen. Bovendien moet de commissaris geïnformeerd worden en mag de betrokken bestuurder niet deelnemen aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over de desbetreffende transacties of beslissingen, noch erover stemmen. De desbetreffende notulen worden dan opgenomen in het jaarverslag (artikel 7:96 WVV). Het voormelde artikel 7:96 WVV voorziet evenwel in enkele uitzonderlijke gevallen, met name in verband met gebruikelijke verrichtingen die plaatshebben onder de voorwaarden en tegen de

zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

Artikel 7:97 WVV bepaalt dat wanneer een genoteerde vennootschap een verrichting met een verbonden vennootschap overweegt (behoudens enkele uitzonderingen), een ad-hoccomité moet worden opgericht, bestaande uit drie onafhankelijke bestuurders. Dit comité, bijgestaan door een onafhankelijke deskundige, brengt over de voorgenomen verrichting een omstandig gemotiveerd advies uit aan de raad van bestuur. De raad van bestuur mag zich slechts uitspreken na kennis te hebben genomen van dit verslag. De commissaris moet zich op zijn beurt uitspreken over de oprechtheid van de verstrekte informatie in het advies van dit comité en het rapport van de raad van bestuur. De beslissing van het comité, het uittreksel van de notulen van de raad van bestuur en het oordeel van de commissaris worden in het jaarverslag opgenomen.

Artikel 37 van de GVV-wet en artikel 8 van het KB-GVV verplichten de GVV's met name (onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen) om de FSMA vooraf in kennis te stellen van elke verrichting die de OGVV van plan is uit te voeren met een verbonden onderneming, een vennootschap waarmee de OGVV verbonden is door een deelneming, andere aandeelhouders van een vennootschap uit de perimeter, bestuurders of leden van de algemene directie. Inclusio moet aantonen dat zij belang heeft bij de voorgenomen transactie, dat deze strookt met haar strategie en onder normale marktomstandigheden wordt uitgevoerd. Indien de transactie betrekking heeft op een onroerend goed, moet de onafhankelijke waarderingsdeskundige de reële waarde van het onroerend goed ramen, die dan zal dienen als minimumprijs waartegen het onroerend goed kan worden overgedragen of als maximumprijs waartegen het gekocht kan worden. De OGVV moet het publiek informeren over de uitvoering van de transactie en deze informatie toelichten in haar jaarverslag.

Het Charter bevat een geheimhoudingsplicht die de bestuurders en de algemene directie moeten naleven. De bestuurders en directieleden mogen de verkregen informatie niet gebruiken voor andere doeleinden dan de uitoefening van hun mandaat. Zij moeten de vertrouwelijkheid ervan persoonlijk beschermen en mogen de informatie in geen geval verspreiden. Deze persoonlijke verplichting geldt eveneens voor de vertegenwoordigers van een rechtspersoon, bestuurder of lid van de effectieve leiding.

Inclusio jaarverslag 2023

Indien Inclusio op het punt staat een transactie te sluiten met een bestuurder of met een vennootschap waarvan hij of zij vennoot is die niet onder de toepassing van artikel 7:96 van het WVV valt (bijvoorbeeld omdat het een gebruikelijke verrichting betreft die plaatsvindt onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden), acht Inclusio het niettemin noodzakelijk dat deze bestuurder dit aan de andere bestuurders meedeelt vóór de beraadslaging van de raad van bestuur en zich onthoudt van deelname aan de beraadslaging van de raad van bestuur over deze transactie en de stemming over dit punt.

Ten slotte zal Inclusio bij een belangenconflict waarbij de onafhankelijke waarderingsdeskundige is betrokken in het kader van een investeringstransactie, een beroep doen op een andere onafhankelijke waarderingsdeskundige om het betrokken goed te waarderen tot de eventuele opname ervan in de vastgoedportefeuille.

Gelet op de aandeelhoudersstructuur van Inclusio en de samenstelling van de raad van bestuur, kunnen de volgende belangenconflicten ontstaan:

- transactie (bv. inbreng van een pand) tussen Inclusio en een vennootschap waarmee een bestuurder van Inclusio (of een van zijn effectieve leiders) een band zou hebben;
- transactie (bijvoorbeeld aankoop van een gebouw) tussen Inclusio en een derde die van belang kan zijn voor een andere vennootschap waarin een bestuurder een mandaat uitoefent, zonder dat dit een belangenconflict in de zin van artikel 7:96 van het WVV doet ontstaan.

In deze gevallen past Inclusio strikt de wettelijke bepalingen inzake belangenconflicten toe, evenals de regels beschreven in haar Charter.

De raad van bestuur heeft zichzelf, naast de toepasselijke wettelijke regels, de volgende preventieve regels opgelegd.

Telkens wanneer het tegen de belangen van de aandeelhouders van Inclusio indruist dat de betrokken bestuurder in kennis wordt gesteld van de voorwaarden waaronder Inclusio voornemens is een verrichting aan te gaan, worden de voorbereidende nota's hem niet toegezonden, trekt hij zich terug uit de vergadering van de raad van bestuur wanneer het punt wordt besproken, en wordt dit punt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt meegedeeld.

Voorts kan het gebeuren dat een aan de raad van bestuur voorgelegde verrichting (bijvoorbeeld: de verwerving van een gebouw in het kader van een veiling) van belang kan zijn voor een andere vennootschap waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. In een dergelijk geval, dat in sommige gevallen een belangenconflict kan inhouden, heeft Inclusio besloten een procedure toe te passen die grotendeels geënt is op die van artikel 7:96 van het WVV inzake belangenconflicten. De betrokken bestuurder zal de Voorzitter van de raad van bestuur en de CEO onmiddellijk op de hoogte brengen van het bestaan van een dergelijke situatie. In de mate van het mogelijke moet de CEO het bestaan van een dergelijke situatie vaststellen.

Zodra het risico is geïdentificeerd, moeten de betrokken bestuurder en de voorzitter van de raad van bestuur of de CEO gezamenlijk nagaan of de 'Chinese walls'-procedures die zijn aangenomen binnen de entiteit waarvan de betrokken bestuurder deel uitmaakt, toelaten om zonder bezwaar onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid deel te nemen aan de vergaderingen van de raad van bestuur. Indien dergelijke procedures niet werden ingesteld of indien de betrokken bestuurder of de raad van bestuur van oordeel is dat het beter is dat de betrokken bestuurder zich van stemming onthoudt, trekt deze zich terug uit het beraadslagings- en besluitvormingsproces. De voorbereidende nota's worden hem niet toegezonden, hij trekt zich terug uit de vergadering van de raad van bestuur wanneer het punt wordt besproken, en dit punt wordt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt meegedeeld.

Belangenconflicten tijdens het boekjaar

Tijdens het boekjaar 2023 werd op de vergadering van de raad van bestuur van 17 oktober 2023 de procedure voor het beheer van belangenconflicten geactiveerd voor het agendapunt in verband met het verzoek van de vennootschap Re-Vive, die de vorm van een garantie voor Inclusio wenste te wijzigen in het kader van een geschil over de aanleg van een van haar gebouwen (geblokkeerd bedrag op de bankrekening van een notaris vervangen door een bankgarantie op eerste verzoek).

De heer Bart DE ZUTTER deelde de raad van bestuur mee dat er een belangenconflict bestaat. Hij heeft de zaal verlaten tijdens de bespreking van dit agendapunt en er werden aparte notulen voor dit punt opgesteld. Deze notulen zijn hieronder in hun geheel overgenomen:

ARTIKEL 7:96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

PUNT 7.3 VAN DE AGENDA PROJECT EKLA - BANKGARANTIE RE-VIVE

Nadat Bart DE ZUTTER de raad van bestuur heeft ingelicht over een mogelijk belangenconflict in hoofde van Re-Vive (ontwikkelaar van het EKLA-project), nodigt de Voorzitter hem uit om de vergadering te verlaten tijdens de beraadslaging over dit punt.

A. BERAADSLAGING EN BESLUITEN

Project Ekla – Bankgarantie van Re-Vive

In het kader van het Ekla-project en het geschil tussen Besix en de architect en de vastgoedontwikkelaar had Inclusio destijds op een geblokkeerde notarisrekening een bedrag van 1.146.350 € gestort (wat overeenstemde met de volledige voorlopige aankoop prijs van de resterende aandelen van de vennootschap Inclusio Vandenheuvel) om de verkoop van de vennootschap waarvan sprake aan Inclusio mogelijk te maken. Vervolgens werd dit bedrag met 56.741 € verminderd op 1 oktober 2020 (verschil tussen de definitieve en voorlopige prijs van de aandelen; dit bedrag werd terugbetaald aan Inclusio) met een resterend saldo van 1.089.879 €.

Aangezien het dossier sinds 2018 niet meer geëvolueerd is en de technische deskundige zijn opdracht heeft stopgezet, menen de advocaten van RE-VIVE dat het risico beperkt is en vragen ze om het geblokkeerde bedrag te vervangen door een bankgarantie van onbepaalde duur, voor een bedrag van 1.089.879 €.

De raad van bestuur verzet zich niet tegen een omzetting van het geblokkeerde bedrag op een "escrow account" in een bankgarantie van hetzelfde bedrag, maar wil wel zeker zijn dan de garantie kan worden verlengd.

De raad van bestuur gaat akkoord met een omzetting van het geblokkeerde bedrag van 1.089.879 € in een bankgarantie. Deze bankgarantie moet abstract zijn, op het eerste verzoek opvraagbaar zijn en verstrekt worden door een bank van de hoogste rang. Als de garantie beperkt is in de tijd, moet ze van het type 'extend or pay' zijn.

TE VERSTREKKEN INFORMATIE KRACHTENS ARTIKEL 34 VAN HET KB VAN 14 NOVEMBER 2007

Kapitaalstructuur en de verschillende soorten aandelen

Het kapitaal op 31 december 2023 bedraagt 147.590.600,92 € en wordt vertegenwoordigd door 7.428.347 volgestorte aandelen zonder nominale waarde, die elk een gelijkwaardige fractie van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

Er zijn geen aandelen categorieën.

Wettelijke of statutaire beperking van de overdracht van effecten

Geen

Houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn en beschrijving van deze rechten

Imofig NV (RPR 0403.363.018), Kois NV (RPR 0551.850.222) en Re-Vive NV (RPR 0810.433.812), promotoren van Inclusio bij de inwerkingtreding van de GVV-vergunning van Inclusio, beschikken elk over het recht om een vertegenwoordiger voor te dragen in de raad van bestuur van Inclusio en kunnen bijgevolg elk een kandidaat voor een bestuursmandaat voordragen op de algemene vergadering. Dit recht eindigt op de gewone algemene vergadering die in 2032 moet worden gehouden, aangezien de mandaten van de bestuurders die op basis van dit recht benoemd werden deze termijn niet mogen overschrijden.

Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Geen

Wettelijke of statutaire beperking van de uitoefening van het stemrecht

De aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen waarin het stemrecht kan worden opgeschort zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of een andere toepasselijke wetgeving.

Overeenkomsten tussen aandeelhouders die bekend zijn bij de emittent en aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Geen

Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van de emittent

Lid van het bestuursorgaan: de lezer wordt verwezen naar artikel 9 van de statuten [Samenstelling raad van bestuur].

Wijziging van de statuten: de lezer wordt verwezen naar artikel 22 van de statuten [Beraadslagingen].

De bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

De lezer wordt verwezen naar artikel 5.3 van de statuten [Verwerving, verpanding en vervreemding van eigen aandelen] en naar artikel 12 van de statuten [Bevoegdheden van de raad].

Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de emittent na een openbaar overnamebod, alsmede de gevolgen daarvan, behalve indien zij zodanig van aard zijn dat openbaarmaking ervan de emittent ernstig zou schaden; deze afwijkende regeling is niet van toepassing indien de emittent specifiek verplicht is tot openbaarmaking van dergelijke informatie op grond van andere wettelijke vereisten

De bankkredietovereenkomsten zijn onderworpen aan een "change of control"-clausule, die de banken toelaat de kredietovereenkomsten te beëindigen indien de zeggenschap over de emittent wijzigt.

Tussen de emittent en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de

tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt

- Bestuurders: geen overeenkomst;
- Effectieve leiding:
 - CEO: indien de dienstverleningsovereenkomst tussen Inclusio en de CEO door de Vennootschap wordt opgezegd om een andere reden dan een ernstige tekortkoming in hoofde van de CEO, moet Inclusio een opzeggingstermijn van zes maanden in acht nemen. Deze opzegperiode van 6 maanden wordt vermeerderd met één maand per dienstverleningsjaar, met een maximum van 12 maanden. De opzeggingsperiode kan worden vervangen door een vergoeding ter compensatie ten belope van een bedrag dat overeenstemt met de resterende duur van de opzeggingstermijn (basisvergoeding + gemiddelde van de variabele vergoeding op korte en lange termijn van de twee voorgaande boekjaren).
 - CFO: indien de dienstverleningsovereenkomst tussen Inclusio en de CFO door de Vennootschap wordt opgezegd om een andere reden dan een ernstige tekortkoming in hoofde van de CFO, moet Inclusio een opzeggingstermijn van zes maanden in acht nemen. Deze opzegperiode van 6 maanden wordt vermeerderd met één maand per dienstverleningsjaar, met een maximum van 12 maanden. De opzeggingsperiode kan worden vervangen door een vergoeding ter compensatie voor een bedrag dat overeenstemt met de resterende opzeggingstermijn. Bovendien moet Inclusio een pro rata, met de opzeggingsperiode overeenstemmende vergoeding betalen van het gemiddelde van de variabele vergoeding van de twee voorgaande boekjaren.;
- Operationeel team: geen overeenkomsten.

TE VERSTREKKEN INFORMATIE KRACHTENS ARTIKEL 74 §7 VAN HET KB VAN 1 APRIL 2007

Er werd geen enkel openbaar overnamebod gemeld aan Inclusio.

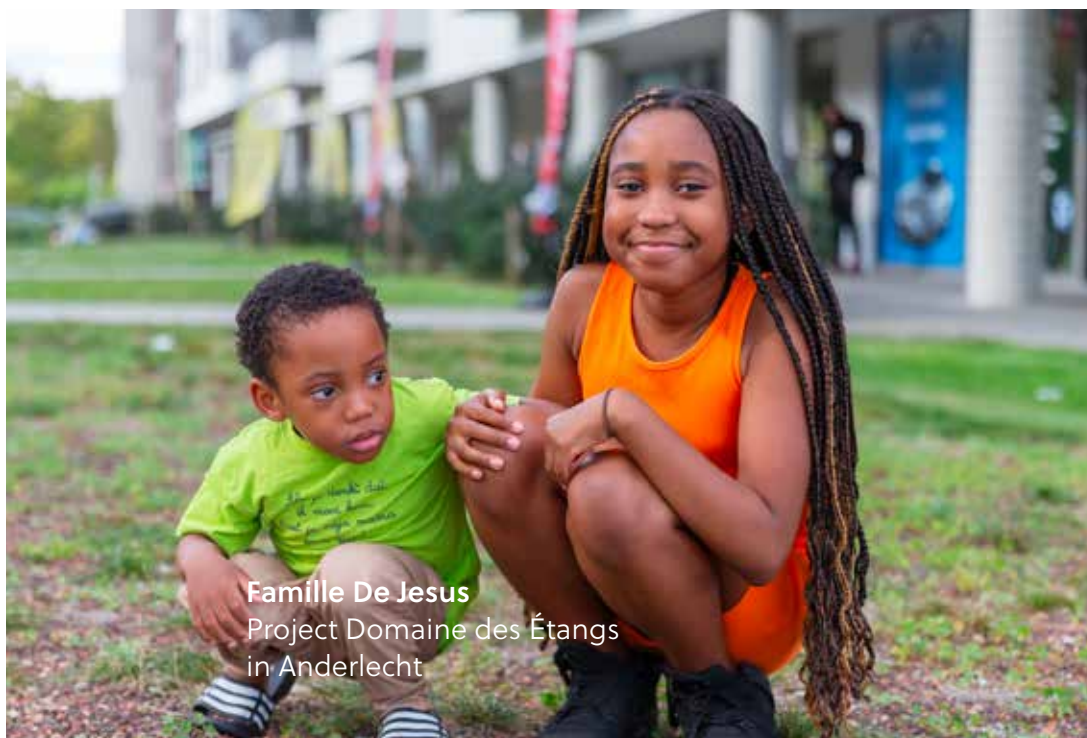
Chierno
Project Domaine
des Étangs
in Anderlecht

RISICO'S

**INCLUSIO HOUDT DE
RISICO'S DIE INVLOED
KUNNEN HEBBEN OP HAAR
BEDRIJF NAUWLETTEND IN
DE GATEN**



**DE BEZETTINGSGRAAD
OP 31 DECEMBER 2023 WAS 98,35%**



Famille De Jesus
Project Domaine des Étangs
in Anderlecht

In dit hoofdstuk worden enkel de specifieke en meest significante risicofactoren voor Inclusio vermeld, afhankelijk van de waarschijnlijkheid dat ze zich zullen voordoen en de mogelijke omvang van hun negatieve impact op Inclusio. Niet-specifieke risico's zijn niet opgenomen in dit hoofdstuk.

Inclusio volgt strikt de risico's op die haar activiteit kunnen beïnvloeden, met de bedoeling ze te voorkomen of, wanneer dat niet mogelijk is, met de nodige reactiviteit adequate maatregelen te kunnen nemen.

VASTGOEDRISICO'S EN OPERATIONELE RISICO'S

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

Inclusio heeft op 31 december 2023 een portefeuille in exploitatie met een reële waarde van 319 M€.

Op die datum zijn 4 vastgoedprojecten in het bezit van Inclusio of haar dochterondernemingen of maken ze het voorwerp uit van een vaste verbintenis. Deze projecten in ontwikkeling of in aanbouw zijn: Vander Bruggen (Anderlecht), Melkerij (Wachtebeke), Marvis (Doornik) en Bonnemaison 10 (Doornik). De totale investeringskosten

voor deze projecten worden geraamd op 30,8 M€ (9,7% van de reële waarde van de portefeuille in exploitatie), waarvan 9,2 M€ reeds werd aangewend. Het saldo van 21,6 M€ vertegenwoordigt dus 6,8% van de totale portefeuille in exploitatie. Dit risico zal afzwakken naargelang Inclusio overgaat tot andere aankopen.

Dit ontwikkelingsrisico betreft verschillende stappen in een ontwikkelingsproject:

Het risico op de niet-verkrijging of betwisting van een stedenbouwkundige vergunning kan een vertraging met zich brengen van het project en het zelfs onmogelijk maken het project uit te voeren. Op 31 december 2023 moest slechts 1 van de 4 projecten van Inclusio nog een bouwvergunning krijgen (Bonnemaison 10, waarvoor de bouwaanvraag werd ingediend op 7 juli 2023). Inmiddels is de bouwvergunning verleend op 18 februari 2024. Het is nog steeds mogelijk dat er beroep wordt aangetekend tegen deze bouwvergunning. Inclusio is echter nog nooit geconfronteerd geweest met een dergelijk beroep. Dit wordt verklaard door het feit dat vooraf adviezen worden gevraagd aan de overheden, door het type gebouwen dat Inclusio wil bouwen en door hun sociale bestemming. Inclusio is van mening dat de kans dat een stedenbouwkundige vergunning niet wordt afgeleverd of betwist wordt, laag is.

Risico op extra kosten in de uitvoering van de werken: de kosten voor de ontwerp-, bouw- of renovatiefase van een project kunnen hoger zijn dan het aanvankelijk geraamde budget in de haalbaarheidsstudie, wanneer er zich bijkomende technische problemen voordoen of er onverwachte kosten opduiken.

De haalbaarheidsstudie van Inclusio omvat altijd een percentage van de bouwkosten, specifiek per project, om tegemoet te komen aan eventuele onvoorziene gebeurtenissen. Aangezien het saldo van de te betalen werken ongeveer 21,6 M€ bedraagt, zal de geregistreerde stijging van de materiaalkosten naar verwachting geen significante impact hebben op de resultaten van Inclusio.

Risico's verbonden aan de sociale verhuurkantoren (SVK) en woonmaatschappijen (WM)

De huurgelden voor de portefeuille in exploitatie per 31 december 2023 bedragen 14,3 M€ op jaarbasis. Sociale verhuurkantoren (AIS in Brussel en Wallonië) en Woonmaatschappijen (WM, Vlaanderen) vertegenwoordigen 55% van de huurprijzen.

Per 31 december 2023 heeft Inclusio lopende huurovereenkomsten of beheersmandaten met 9 SVK's in Brussel, 9 WM in Vlaanderen en 6 SVK's in Wallonië.

Risico op wanbetaling van een SVK/WM: tijdens de looptijd van een huurovereenkomst of beheersmandaat is het mogelijk dat het SVK/de WM waaraan het gebouw wordt verhuurd, zijn contractuele verplichtingen niet nakomt (zoals de betaling van de huurgelden). De SVK/WM blijven immers zelf in zekere mate blootgesteld aan de solvabiliteit van de uiteindelijke bewoners (onderhuurders) en de verkrijging van subsidies.

Het risico bestaat ook dat de aan de SVK/WM toegekende subsidies verminderen, bijvoorbeeld omwille van bezuinigingen op het niveau van de Gewesten of provincies. Dergelijke subsidievermindering zou op haar beurt kunnen leiden tot de onmogelijkheid voor een of andere SVK/WM om te voldoen aan zijn financiële verplichtingen en zelfs tot zijn ingebrekeblijving.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Vlaams Gewest zijn er garantiestelsels die tussenkomen als een SVK/WM in gebreke blijft. Zo blijven de gevolgen van dergelijke ingebrekeblijving voor de eigenaar beperkt. Wanneer in het Brussel Hoofdstedelijk Gewest de vergunning van een SVK wordt ingetrokken of niet wordt verlengd, moet dat SVK de overeenkomsten die het gesloten heeft, overdragen aan een ander SVK in het Gewest (in Brussel zijn er 24 SVK's). In het Vlaams Gewest worden de WM gecontroleerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ('VMSW'), die op eigen initiatief sancties kan opleggen aan een WM dat slecht zou worden beheerd: intrekking van de vergunning,



**DE HUROPBRENGSTEN
VAN DE PORTEFEUILLE
IN EXPLOITATIE OP
31 DECEMBER 2023
BEDROEGEN 14,3 M€
OP JAARBASIS**

verplichting tot het opstellen van een reorganisatieplan, verplichting tot samenwerking met een andere WM, verplichting tot beroep op externe gespecialiseerde hulp om het beheer van de WM te verbeteren. Bovendien is de VMSW krachtens een decreet verplicht de huur te betalen van het in gebreke blijvende WM en dit gedurende maximaal negen maanden, op voorwaarde dat de overeenkomst tussen Inclusio en het WM erkend wordt krachtens dit decreet. Ingeval een Waals SVK in gebreke blijft, bestaat er momenteel geen enkele garantie.

Tot op heden werd Inclusio nog nooit geconfronteerd met een wanbetaling door een SVK/WM. Hoewel de kans op een wanbetaling door een SVK/WM beperkt is, mag men niet vergeten dat de belangrijkste huurders van Inclusio WM/SVK's zijn. De financiële impact van een ingebrekeblijving door een van deze WM/SVK's zou bijgevolg zeer hoog zijn. Zo waren de betaalde gelden door de tweede grootste huurder (het SVK M.A.I.S.) goed voor 1,1 M€/jaar (7,7% van de huurinkomsten). Inclusio blijft wel eigenaar van de woningen, die ofwel kunnen worden doorverhuurd aan een ander SVK/WM of andere sociale speler, ofwel, als een dergelijke oplossing uitblijft, kunnen worden doorverhuurd of doorverkocht op de vrije markt. Dit zou een impact hebben op sociaal vlak, maar niet (of weinig) op financieel vlak.

Risico op ontbinding van een met een SVK/WM gesloten huurovereenkomst: Het is mogelijk dat een SVK/WM vervoegd een einde stelt aan één of meer huurovereenkomst(en) die werd(en) gesloten met Inclusio op basis van de gewestelijke wetgeving van toepassing op huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats en die het nu mogelijk maakt huurovereenkomsten te allen tijde op te zeggen middels een vooropzeg van drie maanden en een degressieve vergoeding van drie, twee of een maand tijdens de eerste drie jaar van de betreffende huurovereenkomst. 30% van de huurgelden van Inclusio zijn afkomstig van huurcontracten voor de hoofdverblijfplaats.

Door haar gebouwen goed te onderhouden voorziet Inclusio geen opzeggingen van contracten, vooral in het licht van het aanhoudende gebrek aan aanbod op de markt voor betaalbare huurwoningen.

Economisch risico na afloop van een beheersmandaat met een SVK: In het kader van beheersmandaten (enkel van toepassing in Brussel en Wallonië; in Vlaanderen werken de WM uitsluitend met huurcontracten), sluiten de SVK's een huurovereenkomst met de bewoners op naam en voor rekening van Inclusio. Na afloop van de beheersmandaten zullen de huurovereenkomsten met de bewoners dus blijven doorlopen en zullen bewoners hun woonst kunnen behouden door hun individuele huur rechtstreeks aan Inclusio te betalen. Echter, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen de door de bewoners betaalde huurgelden (als de inkomsten van de bewoners lager zijn dan de maximuminkomsten om in aanmerking te komen voor een sociale woning) lager zijn dan de vergoeding die Inclusio ontvangt van het SVK onder het beheersmandaat. Dit verschil wordt geraamd op 10% à 20% van de huurgelden. De huurders zouden in moeilijkheden kunnen komen om de volledige huur te betalen zonder deze korting die ze krijgen van de SVK's.

Als een SVK een einde zou stellen aan een beheersmandaat en Inclusio het beheer van een gebouw voor eigen rekening zou moeten overnemen, zou dit bovendien bijkomende beheerskosten met zich meebrengen (human resources) voor Inclusio. Deze kosten worden geraamd op 20 tot 25 €/maand/woning.

Risico op huurleegstand

De bezettingsgraad op 31 december 2023 bedraagt 98,35%. Slechts twee winkelruimtes, twee kantoorruimtes en enkele parkeerplaatsen leveren geen huur op per 31 december 2023.

De woningen die worden verhuurd aan de SVK/WM alsook de gebouwen die worden verhuurd aan de vzw's, overheidsinstellingen of andere spelers uit de gehandicaptensector vertonen geen risico op huurleegstand voor Inclusio (zelfs al zou een woning leegstaan, zijn het SVK/de WM, vzw of speler contractueel verplicht de huur aan Inclusio te betalen).

Hoewel het risico op een toename van de huurleegstand nog steeds aanwezig is, valt het gezien het grote onevenwicht tussen aanbod en vraag naar betaalbare huurwoningen te verwachten dat de huurleegstand in de portefeuille van Inclusio altijd heel laag zal blijven.

Bovendien koopt Inclusio geen gebouwen, noch engageert zich voor de ontwikkeling van een vastgoedproject zonder de betrekking ervan vooraf te hebben veiliggesteld door een sociale huurder.

Risico van niet-indexering van de huurprijzen

De gewestregeringen hebben eind 2022 nieuwe wetten goedgekeurd die de indexering van de huurprijzen op basis van de energiescore van de woningen beperken of annuleren. Eigenaars van panden met een slechte energiescore zien hun inkomsten dus plafonneren, terwijl hun operationele uitgaven (lonen, verzekeringen, onderhoud, enz.) tegelijk omhoog gaan.

Deze gewestelijke wetgevingen hadden een geldigheid van één jaar en werden niet verlengd waardoor alle huurprijzen opnieuw geïndexeerd kunnen worden vanaf 1 oktober 2023 in Vlaanderen, 14 oktober 2023 in Brussel en 1 november 2023 in Wallonië.

Er blijft wel een correctiefactor van toepassing voor de berekening van de geïndexeerde huurprijs, om de indexering in de periode oktober 2022 tot oktober 2023 te "bevriezen" voor woningen met een slechte energiescore. Deze correctiefactor hangt af van het Gewest, de verjaardag van het huurcontract en de EPC-score. Deze correctiefactor is niet van toepassing voor huurovereenkomsten die afgesloten werden na november 2022.

FINANCIËLE RISICO'S

Financierings- en liquiditeitsrisico

Inclusio wordt volledig gefinancierd met leningen van partnerbanken. Per 31 december 2023 had de Vennootschap 15 kredietlijnen bij 5 verschillende banken voor een totaalbedrag van 170 M€. Eind 2024 vervalt er een kredietlijn van 12,5 M€ en er worden al contacten gelegd om ze te vernieuwen.

Per 31 december 2023 is er nog een saldo van ongeveer 45,1 M€ beschikbaar op de bestaande kredietlijnen om de verplichtingen van Inclusio in de loop van het boekjaar 2024 te dekken op basis van de huidige ontwikkelingsplannen.

De overeenkomsten met de banken bevatten (in voorkomend geval) verschillende voorwaarden, zoals de verplichting om het OGVV-statuut te behouden, "negative pledge" en "pari passu" clausules, maar ook financiële voorwaarden waaraan moet worden voldaan, zoals een maximale schuldgraad, een minimale dekkingsgraad van de bankinteressen of een minimale omvang van de vastgoedportefeuille. Inclusio bevestigt dat deze voorwaarden goed worden nageleefd en verwacht geen enkel element dat de activiteiten van de vennootschap negatief zou beïnvloeden en die ertoe zou leiden dat de Vennootschap in gebreke zou blijven wat haar verplichtingen ten aanzien van de banken betreft.

Gezien de beperkte schuldgraad en het gunstige risicoprofiel zou het voor Inclusio geen probleem mogen zijn om nieuwe kredietlijnen aan te gaan voor zover de kapitaalmarkt voor vastgoedkredieten geen ernstige crisis kent.

Risico's verbonden aan renteschommelingen

De rentevoeten op korte, middellange en lange termijn op de financiële markten kunnen sterk schommelen.

De vastrentende kredietlijnen op 31 december 2023 vertegenwoordigen 25 M€.

De overige leningen hebben een variabele rente (meestal Euribor 3 maanden). Het door Inclusio ingevoerde afdekkingsbeleid van de vlottende rente voorziet dat maximaal 25% van de opgenomen kredieten met een vlottende rente kan worden gefinancierd.

Bij de afsluiting van het boekjaar bedraagt de afdekkingsgraad 78%.

REGLEMENTAIRE RISICO'S

Risico's verbonden aan het statuut van OGVV

Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) moet Inclusio de GVV-wetgeving volgen. Deze wetgeving bevat vrij dwingende eisen inzake diversificatieplicht (zowel wat betreft de tegenpartij als wat

Inclusio jaarverslag 2023

betreft de activa), schuldratio, resultaatverwerking of nog, het beheer van belangenconflicten.

Concentratierisico wat betreft tegenpartijen: per 31 december 2023 vertegenwoordigt de reële waarde van de aan het SVK M.A.I.S verhuurde gebouwen 8,6% van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur. Dit percentage zal echter geleidelijk aan blijven dalen gezien de groei prognoses op korte en middellange termijn van de vastgoedportefeuille.

Concentratierisico wat betreft de activa: per 31 december 2023 vertegenwoordigt het vastgoedcomplex Domaine des Etangs in Anderlecht 8,3% van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur. De geraamde groei van de vastgoedportefeuille zal ook gepaard gaan met een geleidelijke daling van dat percentage.

Wat de schuldratio betreft, stelt de GVV-Wetgeving dat de schuldratio niet meer dan 65% mag bedragen. De schuldgraad van Inclusio bedraagt 38,1% op 31 december 2023.

Ingeval Inclusio haar OGVV-statuut zou verliezen, zal zij niet langer het fiscale stelsel van OGVV's kunnen genieten en zal zij onderworpen worden aan vennootschapsbelasting. Bovendien mogen banken, na het verlies van de OGVV-statuut, de kredietovereenkomsten vroegtijdig ontbinden.

Wijzigingen aan de fiscale wetgeving

De aan SVK/WM verhuurde gebouwen genieten momenteel een verlaagde onroerende voorheffing, zowel in het Vlaams Gewest als in het Waals Gewest. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn de aan een SVK verhuurde gebouwen volledig vrijgesteld van onroerende voorheffing. Voor het jaar 2023 wordt de onroerende voorheffing op de vastgoedportefeuille in exploitatie vóór verlagingen geraamd op 1,7 M€ per jaar. De vrijstellingen en verlagingen van onroerende voorheffing voor verhuur aan SVK/WM worden geraamd op 0,8 M€. De afschaffing van dit fiscaal voordeel zou een hoge financiële impact hebben. Mocht, echter, het Brusselse stelsel worden overgenomen door Vlaanderen en Wallonië, dan zal dit

wellicht een positieve financiële impact hebben voor Inclusio (jaarlijkse winst van 0,3 M€).

Zo geniet Inclusio momenteel ook van een verlaagd btw-tarief van 12% voor de bouw van nieuwe woningen die bestemd zijn voor verhuur aan of beheer door SVK/WM, door middel van een huurovereenkomst of beheersmandaat van minstens 15 jaar. Er is echter geen enkele garantie dat deze maatregel ook in de toekomst behouden zal blijven. Een verlaging van dit btw-tarief zou de ontwikkeling van Inclusio ten goede komen, maar een stijging ervan zou haar ontwikkeling afremmen.

Zo geniet Inclusio momenteel ook van een verlaagd btw-tarief van 6% voor de afbraak gevolgd door de bouw van nieuwe woningen die bestemd zijn voor verhuur aan of beheer door SVK/WM, door middel van een huurovereenkomst of beheersmandaat van minstens 15 jaar. Er is echter geen enkele garantie dat deze maatregel ook in de toekomst behouden zal blijven. Een verlaging van dit btw-tarief zou de ontwikkeling van Inclusio ten goede komen, maar een stijging ervan zou haar ontwikkeling afremmen.

Wetgeving op aan SVK/WM verhuurde woningen

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de huur die aan de eigenaar moet worden betaald door de gewestelijke besluiten voor SVK's onderworpen aan strikte maxima, op grond van de kenmerken van de betrokken woningen. Als die maxima neerwaarts zouden worden herzien, zal het rendement van nieuwe investeringen door Inclusio wellicht dalen.

In het Vlaams Gewest en in het Waals Gewest wordt de te betalen huur aan de eigenaar door elk SVK/WM bepaald op basis van interne werkingsregels. De gewestelijke wetgevingen zouden echter kunnen wijzigen en een strikt maximum opleggen voor de te betalen huur, wat eveneens wellicht zal leiden tot een daling van het rendement van nieuwe investeringen door Inclusio.

Algemeen blijft Inclusio blootgesteld aan elke wetswijziging die een negatieve (of positieve) impact zou hebben op de investeringen of projectontwikkelingen van Inclusio die bestemd zijn voor verhuur aan een SVK/WM.

Renovatiepremies

Inclusio kan vandaag in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gebruik maken van renovatiepremies ("Renolution-premies") voor woningen die verhuurd of beheerd worden door SVK's via een huurovereenkomst of beheersmandaat van minstens 9 jaar. Er is echter geen enkele garantie dat deze maatregelen ook in de toekomst behouden zullen blijven. Een verhoging van deze premies zou de ontwikkeling van Inclusio ten goede komen, maar een verlaging van de premies zou haar ontwikkeling afremmen.

Zo zal, in het kader van haar renovatieprojecten van woongebouwen, de rentabiliteit van de lopende projecten van Inclusio kunnen afhangen van het niveau van de verstrekte premies voor renovatie.

Stedenbouwkundige lasten

Inclusio geniet vandaag een vrijstelling van stedenbouwkundige lasten voor stedenbouwkundige vergunningen die worden afgeleverd voor de bouw van woningen die verhuurd of in beheer gegeven zullen worden aan een SVK. Er is echter geen enkele garantie dat deze maatregelen ook in de toekomst behouden zullen blijven. Een afschaffing van deze vrijstelling zou haar ontwikkeling vertragen.

RISICO MET BETREKKING TOT DE INTERNE CONTROLE

Gezien de beperkte omvang van het personeelsbestand van Inclusio zou men kunnen vrezen dat Inclusio over een ontoereikend internecontrolesysteem beschikt om de betrokken partijen (interne audit, compliance officer, raad van bestuur en auditcomité) toe te laten hun opdracht uit te voeren (zie hoofdstuk "Interne controle en risicobeheer" in het hoofdstuk "Corporate Governance Verklaring").

De mogelijke impact zou zijn dat het beheer van Inclusio niet op een ordelijke en voorzichtige manier zou gebeuren en dat lacunes in het risicobeheer zouden kunnen leiden tot een versnelde verslechtering van het vermogen van Inclusio. Financiële en beheersgegevens kunnen onvoldoende betrouwbaar blijken.

MILIEU, MAATSCHAPPELIJKE EN GOVERNANCERISICO'S

Het duurzame karakter van de gebouwen (ligging, energieprestatie, nabijheid van openbaar vervoer) verzekert hun aantrekkelijkheid bij potentiële huurders.

De publieke opinie en de beleggersgemeenschap eisen meer transparantie van bedrijven op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) en ESG-criteria (Ecologisch - Sociaal - Governance). Deze verantwoordelijkheid wordt gemeten volgens referentiekaders die nog niet volledig gedefinieerd of gestandaardiseerd zijn en vraagt bij kleine bedrijven zoals Inclusio een geleidelijke implementatie. Een voltijdse *Verantwoordelijke Duurzame Ontwikkeling* die zich bezighoudt met ESG werd aangeworven en startte haar activiteiten in januari 2024. Zij zal instaan voor alle ESG-aspecten binnen Inclusio.

Inclusio blijft bovendien de actualiteit rond de ESG-wetgeving volgen via de mededelingen van de FSMA, de aanbevelingen van haar commissaris en de publicaties en werkgroepen van de volgende instellingen waarvan zij lid is:

- Guberna, een vereniging die goed bestuur in alle organisaties wil stimuleren;
- BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector), de federatie van de belangrijkste vastgoedontwikkelaars, verkavelaars en vastgoedinvesteerdere in België;
- BE REIT (Belgian Real Estate Investment Trusts), de Belgische federatie van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen;
- EPRA (European Public Real Estate Association), de Europese federatie van beursgenoteerde gereguleerde vastgoedvennootschappen.

JAAARREKENING



Morlaye en
Bintu
Project
Domaine
des Étangs
in Anderlecht



Geconsolideerde balans	p. 108
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat	p. 109
Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	p. 110
Kasstroomoverzicht	p. 112
Toelichting: 1 tot 35	p. 113
Statutaire financiële overzichten	p. 147
EPRA - Prestatie-indicatoren	p. 151
Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening	p. 154

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans In €		Toe- lichting	31/12/2023	31/12/2022
I	Vaste Activa		341.918.575	288.735.254
I B.	Immateriële vaste activa	14	10.293	30.336
I C.	Vastgoedbeleggingen	15	328.469.909	274.234.324
I D.	Andere materiële vaste activa	16	334.614	112.623
I E.	Financiële vaste activa	17	3.858.727	6.062.360
I F.	Vorderingen financiële leasing	17	8.295.610	8.295.610
I I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	18	949.422	0
II	Vlottende activa		1.344.917	1.519.282
II D.	Handelsvorderingen	19	66.565	52.461
II E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	20	278.143	321.272
II F.	Kas en kasequivalenten	21	658.046	593.077
II G.	Overlopende rekeningen	22	342.164	552.472
	ACTIVA		343.263.492	290.254.536
	EIGEN VERMOGEN		213.154.232	186.248.933
A.	Kapitaal	23	142.916.788	142.916.788
B.	Uitgiftepremies	23	8.750.150	8.750.150
C.	Reserves	23	29.310.248	12.352.094
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		32.177.046	22.229.900
	VERPLICHTINGEN		130.109.260	104.005.603
I	Langlopende verplichtingen		125.560.732	71.200.000
I B.	Langlopende financiële schulden	25	124.800.000	71.200.000
I C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	17	760.732	0
II	Kortlopende verplichtingen		4.548.528	32.805.603
II B.	Kortlopende financiële schulden	25	746.307	28.067.878
II D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	22	3.655.121	4.425.698
II F.	Overlopende rekeningen		147.100	312.028
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		343.263.492	290.254.536

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat In €		Toe- lichting	31/12/2023	31/12/2022
I	Huurinkomsten	4	13.302.033	10.438.631
III	Met verhuur verbonden kosten	4	-1.254	-97.295
	NETTO HUURRESULTAAT		13.300.779	10.341.336
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		375	5.608
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	503.272	556.003
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	-817.836	-706.871
	VASTGOEDRESULTAAT		12.986.590	10.196.076
IX	Technische kosten	6	-269.976	-355.538
X	Commerciële kosten		-24.448	-16.012
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		2.999	-4.729
XII	Beheerkosten vastgoed	6	-489.481	-398.558
	VASTGOEDKOSTEN		-780.906	-774.837
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		12.205.684	9.421.239
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	7	-2.332.524	-2.261.403
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten		-48.249	-43.513
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		9.824.912	7.116.324
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	28.157.878	10.478.643
XIX	Ander portefeuilleresultaat		48.993	35.746
	OPERATIONEEL RESULTAAT		38.031.783	17.630.713
XX	Financiële inkomsten	9	159.528	80.578
XXI	Netto interestkosten	10	-2.900.073	-778.618
XXII	Andere financiële kosten		-132.302	-21.854
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-2.844.767	5.364.381
	FINANCIEEL RESULTAAT		-5.717.614	4.644.487
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		19.422	71.302
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		32.333.591	22.346.503
XXV	Vennootschapsbelasting		-117.304	-140.677
XXVI	Exit taks		-39.242	24.074
	BELASTINGEN	12	-156.546	-116.602
	NETTO RESULTAAT		32.177.046	22.229.900
Overzicht van het totaalresultaat				
I.	Nettoresultaat		32.177.046	22.229.900
II.	Andere elementen van het totaalresultaat:		0	0
	TOTAALRESULTAAT (I + II)		32.177.046	22.229.900
	Gewone en verwaterde winst per aandeel	13	4,33	2,99

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen In €	Kapitaal		
	Geplaast kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Uitgiftepremies
Saldo per 31/12/2021	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Toewijzing van het resultaat 2021			
Dividend			
Aankoop van eigen aandeel			
Resultaat van het boekjaar 2022			
Saldo per 31/12/2022	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Saldo per 31/12/2022	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Toewijzing van het resultaat 2022			
Dividend			
Onbetaald dividend op eigen aandelen			
Aankoop van eigen aandeel			
Resultaat van het boekjaar 2023			
Saldo per 31/12/2023	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Saldo per 31/12/2023 voor toewijzing	147.590.601	-4.673.813	8.750.150
Toewijzingsvoorstel en dividend			
Saldo per 31/12/2023 na toewijzing	147.590.601	-4.673.813	8.750.150

Reserves							
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het aandeel in de nettowinst en niet-gerealiseerde resultaten van investeringen verwerkt volgens de 'equity'-methode	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	Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
751.514		-221.779	0	101.751	820.865	14.651.972	167.771.260
9.623.758		840.056			4.188.158	-14.651.972	
						-3.714.174	-3.714.174
			-38.054				-38.054
						22.229.900	22.229.900
10.375.272		618.276	-38.054	101.751	1.294.849	22.229.900	186.248.933
10.375.272		618.276	-38.054	101.751	1.294.849	22.229.900	186.248.933
9.599.820		5.364.381			7.265.699	-22.229.900	0
					-5.199.843		-5.199.843
					4.824		4.824
			-76.727				-76.727
						32.177.046	32.177.046
19.975.092		5.982.657	-114.781	101.751	3.365.529	32.177.046	213.154.232
19.975.092	0	5.982.657	-114.781	101.751	3.365.529	32.177.046	213.154.232
28.157.878	19.422	-2.844.767			1.273.252	-32.177.046	-5.571.260
48.132.970	19.422	3.137.890	-114.781	101.751	4.638.781	0	207.582.972

KASSTROOMOVERZICHT

In €	31/12/2023	31/12/2022
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	593.077	944.387
1. Operationele activiteiten	2.829.587	-8.346.485
Resultaat van het boekjaar	35.206.438	23.066.396
Resultaat van het boekjaar	32.177.046	22.229.900
Financiële opbrengsten	-159.528	-80.578
Netto interestkosten	2.900.073	778.618
Andere financiële kosten	132.302	21.854
Belastingen	156.546	116.602
Aanpassingen voor transacties zonder kaseffecten	-25.227.124	-15.779.450
Afschrijvingen / Waardeverminderingen op materiële vaste activa	105.410	63.574
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-28.157.878	-10.478.643
Variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (+/-)	2.844.767	-5.364.381
Aandeel in het resultaat van de deelnemingen waarop vermogensmutatie is toegepast (+/-)	-19.422	0
Wijzigingen in werkkapitaal	-4.213.643	-14.552.217
Variaties van rubrieken in activa		
-Handelsvorderingen	-14.104	109.172
-Andere vlottende activa	-94.136	111.556
-Overlopende rekeningen	210.308	-140.768
Variaties van rubrieken in verplichtingen		
-Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-4.150.785	-14.867.229
-Overlopende rekeningen	-164.928	235.052
Andere elementen van de operationele activiteiten	-2.936.084	-1.081.215
(Betaalde)/ontvangen belastingen	263.225	-361.321
Betaalde interesten	-3.226.535	-778.618
Ontvangen interesten	159.528	80.578
Andere financiële kosten	-132.302	-21.854
2. Investeringsactiviteiten	-23.771.301	-35.725.856
Vastgoedbeleggingen – Geactiveerde investeringen	-1.523.664	-1.992.847
Vastgoedbeleggingen – Nieuwe verwervingen	-9.458.029	-2.600.708
Projectontwikkelingen	-4.609.551	-21.179.000
Andere materiële vaste activa	-136.741	-104.747
Andere langlopende financiële activa	-51.018	-12.884
Investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-930.000	0
Overname van dochterondernemingen	-7.062.298	-9.835.672
3. Financieringsactiviteiten	21.006.683	43.721.032
Toename (+) van de financiële schulden	53.700.000	47.137.693
Afname (-) van de financiële verplichtingen	-27.500.000	0
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	78.429	335.567
Variaties in de reserves (+/-)	-76.727	-38.054
Dividend over het vorige boekjaar	-5.195.019	-3.714.174
Totale kasstroom van het boekjaar	64.968	-351.310
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	658.045	593.077

TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE

Inclusio (in de jaarrekening "de Vennootschap" genoemd) is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, die het statuut van OGVV heeft verkregen op 10 december 2020. De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gevestigd op Herrmann-Debrouxlaan 40 te 1160 Brussel.

Inclusio is een Belgische referentievennootschap die investeert in sociaal vastgoed. Ze heeft zich tot doel gesteld om op lange termijn kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen aan te bieden aan kwetsbare bevolkingsgroepen. Haar prioritair investeringssegment is de verwerving, de ontwikkeling en het beheer van vastgoed dat ter beschikking wordt gesteld van huurders met een laag of matig inkomen.

De meeste panden worden verhuurd of in beheer gegeven aan sociale verhuurkantoren (SVK) die genieten van gewestelijke subsidies om woningen tegen een betaalbare huurprijs te kunnen aanbieden aan een kwetsbaar publiek.

De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur op 26 maart 2024. De publicatie van de geconsolideerde jaarrekening zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van 15/05/2024.

TOELICHTING 2: VOORNAAMSTE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING VOLGENS IFRS

Toelichting 2.1 Waarderingsgrondslag

De geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 12 maanden die werd afgesloten op 31 december 2023.

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld volgens het schema voorgeschreven door het KB van toepassing op GVV's (*Gereguleerde Vastgoedvennootschap*) en werd opgesteld in overeenstemming met de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) en de interpretaties van het 'International Financial Reporting Interpretations Committee' (IFRIC) die van kracht zijn op 31/12/2023 en door de Europese Unie werden goedgekeurd, zoals vastgelegd door het Belgisch Koninklijk Besluit van 13/07/2014 betreffende Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. Bijgevolg heeft de Vennootschap geen uitgestelde belastingen opgenomen.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro. Ze werd opgemaakt op basis van historische kostprijzen, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële instrumenten die tegen hun reële waarde werden gewaardeerd.

De grondslagen voor financiële verslaggeving werden consistent toegepast in de loop van het boekjaar en in het vorige boekjaar.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de Vennootschap een aantal significante beoordelingen formuleren inzake de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving en een aantal schattingen maken. Om die hypothesen te formuleren, baseren de effectieve leiders zich op hun ervaring, de hulp van derden (met name vastgoeddeskundigen) en andere factoren die als relevant worden beschouwd. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen. Deze laatste worden regelmatig herzien en dienovereenkomstig aangepast.

Bepaalde standaarden, aanpassingen aan standaarden en interpretaties zijn voor het eerst van toepassing in 2023. Inclusio vermeldt hieronder enkel de nieuwe standaarden, aanpassingen aan standaarden en nieuwe interpretaties die relevant zijn voor de financiële situatie, de financiële prestaties en/of de toelichtingen van de Groep.

- Wijzigingen aan IAS 1 – Presentatie van de jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving.
- Wijzigingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen.

De standaarden en interpretaties gepubliceerd op datum van de publicatie van onderhavige geconsolideerde jaarrekening, maar die nog niet van toepassing zijn, worden hieronder opgesomd. De Groep vermeldt hieronder enkel de nieuwe standaarden, aanpassingen aan standaarden en nieuwe interpretaties die relevant zijn voor de financiële situatie, de financiële prestaties en/of de toelichtingen van Inclusio en haar dochterondernemingen en belangenin ondernemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (de "Groep"). De Groep voorziet om deze standaarden, indien relevant, vanaf de toepassingsdatum toe te passen.

- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en langlopende verplichtingen met convenanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024).

- Wijzigingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een sale-and-leaseback (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024).

Inclusio verwacht niet dat de initiële toepassing van de hierboven vermelde aanpassingen een significante impact kan hebben op haar jaarrekening.

Toelichting 2.2 Samenvatting van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving

Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële staten van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen en investeringen in deelnemingen waarop de equity-methode wordt toegepast. Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de Vennootschap zeggenschap uitoefent.

De Vennootschap oefent zeggenschap over een deelneming uit als zij is blootgesteld aan, of recht heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en over de mogelijkheid beschikt deze opbrengsten via haar macht over de deelneming te beïnvloeden.

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

De financiële staten van de dochterondernemingen worden integraal in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop de Vennootschap de zeggenschap verkrijgt tot de einddatum van de zeggenschap.

De financiële staten van de dochterondernemingen worden opgesteld volgens dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving als deze toegepast door de Vennootschap en ze worden uniform toegepast binnen de Groep.

Alle intragroepstransacties en alle niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen dochterondernemingen van de Groep worden volledig geëlimineerd.

Joint ventures en geassocieerde vennootschappen

Een joint venture is een samenwerkingsverband waarbij de partijen die gezamenlijke zeggenschap over de onderneming uitoefenen, rechten hebben op de nettoactiva van de onderneming. Gezamenlijke zeggenschap is het contractueel overeengekomen delen van de zeggenschap over een onderneming, die alleen bestaat indien voor beslissingen over de betrokken activiteiten de unanieme instemming vereist is van de partijen die de zeggenschap delen. Een geassocieerde deelneming is een entiteit waarin de Groep een invloed van betekenis heeft en die noch een dochtervennootschap, noch een belang in een joint venture is. Invloed van betekenis is de macht om deel te nemen aan de financiële en operationele beleidsbeslissingen van een uitgevende entiteit, zonder zeggenschap of gezamenlijke zeggenschap uit te oefenen over dat beleid.

De resultaten en activa en passiva zijn in deze financiële staten opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode, behalve wanneer de investering is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, in welk geval zij is verwerkt overeenkomstig *IFRS 5 - Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten*.

Volgens de vermogensmutatiemethode wordt een deelneming aanvankelijk tegen kostprijs in de balans opgenomen en vervolgens aangepast om het aandeel van de Groep in het resultaat en de niet-gerealiseerde resultaten van de Vennootschap op te nemen. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen van een vennootschap groter is dan het belang van de Groep in die vennootschap (met inbegrip van alle deelnemingen op lange termijn die in wezen deel uitmaken van de netto-investering van de Groep in de vennootschap), zal de Groep haar aandeel in de latere verliezen niet langer boeken. Verdere verliezen worden enkel opgenomen voor zover de Groep wettelijke of feitelijke verplichtingen heeft aangegaan of betalingen voor rekening van de vennootschap heeft verricht.

Bij de verwerving van de participatie in een geassocieerde deelneming of joint venture wordt het surplus van de kostprijs van de deelneming ten opzichte van het aandeel van de Groep in de netto reële waarde van de identificeerbare activa en verplichtingen van de vennootschap opgenomen als goodwill, die wordt opgenomen in de boekwaarde van de deelneming. De vereisten van IAS 36 worden toegepast om te bepalen of het noodzakelijk is een waardeverminderverslies te boeken met betrekking tot de deelneming van de Groep

in een geassocieerde deelneming of een joint venture. Indien nodig wordt de volledige boekwaarde van de deelneming (met inbegrip van de goodwill) onderworpen aan een waardeverminderingstest overeenkomstig IAS 36 als één enkel actief, door de realiseerbare waarde (hoogste waarde van de bedrijfswaarde of de reële waarde, min verkoopkosten) te vergelijken met de boekwaarde.

Een participatie in een geassocieerde deelneming of een joint venture wordt verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode vanaf de datum waarop de Groep invloed van betekenis op of gezamenlijke zeggenschap over de vennootschap uitoefent, tot de datum waarop voornoemde zeggenschap ophoudt te bestaan.

Overname van bedrijven

Wanneer de Groep de zeggenschap verwerft over een geïntegreerde groep van activiteiten en activa die beantwoorden aan de definitie van een bedrijf in overeenstemming met *IFRS 3 – Bedrijfscombinaties*, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de overgenomen partij opgenomen tegen reële waarde op de overnamedatum. Bovendien worden uitgestelde belastingen geboekt op de ontstane tijdelijke verschillen en opgenomen in de verworven nettoactiva. Goodwill is het positieve verschil tussen de overnameprijs (exclusief aan de overname gerelateerde kosten), vermeerderd met eventuele minderheidsbelangen, en de reële waarde van de verworven nettoactiva. Indien dit verschil negatief is ('negatieve goodwill'), wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen na bevestiging van de waarden.

Indien de overname van een onderneming bestaande uit één of meer vastgoedbeleggingen en een groep activa (en/of verplichtingen) niet beantwoordt aan de definitie van een bedrijf volgens IFRS 3, wordt de overname verwerkt als een overname van individueel identificeerbare activa en verplichtingen (met inbegrip van vastgoedbeleggingen). De kostprijs van de overname wordt toegerekend aan de afzonderlijke identificeerbare activa en verplichtingen op basis van hun relatieve reële waarde op de datum van overname. Bijgevolg geeft een dergelijke verwerving geen aanleiding tot de opname van goodwill. Overeenkomstig IAS 40 worden vastgoedbeleggingen na de eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde.

De exit taks is de taks op de meerwaarde die voortvloeit uit de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV (of GVBF) of uit de fusie van een niet-GVV-vennootschap met een GVV. Wanneer de Vennootschap, die niet de status van een GVV heeft maar wel voor deze regeling in aanmerking

komt, voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks aangelegd. Elke latere aanpassing van deze verplichting wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen. Wanneer de goedkeuring of fusie plaatsvindt, wordt de voorziening omgezet in een schuld, en elk verschil wordt eveneens opgenomen in de resultatenrekening.

Vastgoedbeleggingen

De voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen zijn investeringen in onroerend goed (gebouwen of terreinen) die worden aangehouden om huuropbrengsten, een meerwaarde of beide te realiseren.

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

Elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen', waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen positieve en negatieve variaties. De correctie op de mutatierechten verbonden aan de verdere evolutie van de reële waarde of aan de realisatie van een gebouw wordt onrechtstreeks vastgelegd bij de bestemming van de reserves onder de rubriek 'Reserves – Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed'.

Elk kwartaal evalueert een onafhankelijke vastgoeddeskundige de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en commissies. De vastgoeddeskundige waardeert de eigendommen volgens de specificaties en toelichtingen die gelden voor de waardering van goederen uitgevaardigd door de IVS (International Valuation Standards) en het Royal Institute of Chartered Surveyors en bepaalt de meest waarschijnlijke verkoopmethode (individuele verkoop of volledige verkoop van het geëvalueerde gebouw).

Inclusio jaarverslag 2023

Voor de uitvoering van de schattingen stelt de Groep de deskundigen elk kwartaal in kennis van de huurtoestand van haar vastgoed, de kosten en belastingen die de verhuurder moet betalen, de gerealiseerde of uit te voeren werken en elk andere element dat de reële waarde van de gebouwen kan beïnvloeden. Het kan hierbij onder meer gaan over EPC-certificaten, het behaalde energieniveau ten opzichte van de betrokken markt, de ligging of milieuaspecten (overstromingsrisico, verontreiniging enz.). Afhankelijk van het te beoordelen type vastgoed, bepalen de deskundigen de meest geschikte waarderingsmethode, bijvoorbeeld de kapitalisatie van de huurwaarde, de 'Discounted Cash Flow' methode en de methode op basis van de eenheidsprijs.

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

- Indien de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde per huureenheid meer bedraagt dan 2.500.000 €, wordt deze investeringswaarde gecorrigeerd en gedeeld door (1+2,5%). Deze correctie werd bepaald op sectoraal niveau, op basis van een grote steekproef van transacties, en stemt overeen met de gemiddelde transactiekosten die daadwerkelijk in België werden betaald voor dergelijke transacties.
- Indien de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde per huureenheid minder bedraagt dan 2.500.000 €, wordt deze investeringswaarde gecorrigeerd en gedeeld door (1+12,5% of 1+12,0%) om rekening te houden met de registratierechten die van toepassing zijn in het Gewest waar het goed gelegen is.

De initiële boekwaarde van de activa omvat de commissies verbonden aan de verwerving van vastgoedbeleggingen. Dit geldt ook bij de aankoop van aandelen van een vastgoedonderneming, een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of een inbreng van activa door fusie of overname van een vastgoedonderneming. Wanneer door de transactie echter een bedrijfscombinatie ontstaat, worden de bijhorende kosten rechtstreeks als lasten geboekt in de resultatenrekening. Commissies met betrekking tot de verhuur van vastgoed worden als lasten geboekt in de resultatenrekening.

Werken in uitvoering aan voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen

De werken die, op verantwoordelijkheid van de eigenaar, worden uitgevoerd aan de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen, worden op drie verschillende manieren verwerkt afhankelijk van het type werkzaamheden:

- De kosten van onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die geen nieuwe functionaliteit toevoegen of het comfortniveau van het gebouw niet verbeteren, worden beschouwd als lopende uitgaven en worden direct als kost opgenomen.
- Occasioneel gemaakte kosten om de functionaliteit of bewoonbaarheid van het gebouw te verbeteren of om het comfortniveau wezenlijk te vergroten waardoor de geschatte huurprijs omhooggaat, worden geactiveerd voor zover de deskundige erkent, in de normale gang van zaken, dat de geschatte waarde van de verhoogde huurprijs aannemelijk is.
- Grote renovatiewerkzaamheden die betrekking hebben op de structuur, de isolatie of de hoofdfuncties van het gebouw (vervanging van liften, airconditioning, vensterkozijnen ...) worden als activa opgenomen.

Projectontwikkelingen

Projectontwikkelingen worden na de initiële verwerving en op elke balansdatum gewaardeerd tegen hun reële waarde. Indien de Groep echter acht dat de reële waarde van een vastgoedbelegging in aanbouw niet op betrouwbare wijze kan worden gewaardeerd maar voorziet dat dit wel mogelijk zal zijn als de bouw voltooid is, dan moet de Groep het gebouw waarderen tegen kostprijs totdat de reële waarde op een betrouwbare wijze kan worden bepaald of de bouw voltooid is (afhankelijk van wat eerst gebeurt).

Gebouwen in aanbouw worden dus opgenomen als ontwikkelingsproject tot het einde van de bouw- of ontwikkelingsperiode. Op dat moment wordt het actief geherclassificeerd als 'voor verhuur beschikbare vastgoedbelegging'.

Potentieel te activeren kosten betreffen de aanbrenghcommissies, 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 kantoomaterieel	10 jaar

Gehuurde kantoren worden in voorkomend geval gewaardeerd in een huurcontract. Indien dit het geval is, neemt Inclusio een gebruiksrecht op aan actiefzijde en een overeenkomstige huurverplichting in overeenstemming met IFRS 16.

Aanvankelijk wordt het gebruiksrecht opgenomen op de actiefzijde voor het bedrag van de huurverplichting. Dit recht wordt vervolgens worden afgeschreven over de duur van het contract. De betalingen die Inclusio aan de verhuurder verricht, zullen deels opgenomen worden als terugbetaling van de hoofdsom en deels als algemene kosten.

Immateriële vaste activa

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

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 Venootschap bezit enkel instrumenten van de eerste categorie, namelijk (handels)vorderingen en geldmiddelen en kasequivalenten.

Handelsvorderingen worden bij initiële opname gewaardeerd tegen hun transactieprijs, wanneer ze geen significante financieringscomponent bevatten, wat het geval is voor bijna alle handelsvorderingen. Andere financiële activa worden aanvankelijk gewaardeerd tegen reële waarde vermeerderd met, in het geval van een financieel actief dat niet tegen reële waarde via de winst- en verliesrekening wordt gewaardeerd, transactiekosten die direct kunnen worden toegerekend aan de verwerving van het financiële actief.

De financiële activa aangehouden door de Groep zijn schuldinstrumenten die (i) worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is contractuele kasstromen te ontvangen en (ii) contractuele kasstromen hebben die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen, wordt tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd (exclusief afgeschreven bijzondere waardevermindering).

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waartegen de financiële activa of verplichtingen bij initiële opname worden gewaardeerd, verminderd met de hoofdsomaflossingen en vermeerderd of verminderd met de volgens de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het eventuele verschil tussen dat initiële bedrag en het aflossingsbedrag, en, voor financiële activa, aangepast voor een eventuele voorziening voor verliezen. De effectieve rentevoet is de rente die de verwachte toekomstige 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

Inclusio jaarverslag 2023

rekening wordt gehouden met alle contractvoorwaarden van het financiële instrument (bijvoorbeeld een optie tot vervroegde aflossing en verlengings-, call- en vergelijkbare opties), maar niet met de te verwachten kredietverliezen. In de berekening worden alle door de contractpartijen betaalde of ontvangen provisies en vergoedingen opgenomen die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet, alsmede transactiekosten.

De financiële activa worden in de balans gepresenteerd als financiële vlottende activa of financiële vaste activa volgens de intentie of de waarschijnlijkheid van realisatie binnen 12 maanden na de balansdatum.

De Groep neemt een voorziening voor verwachte kredietverliezen op voor schuldinstrumenten die niet aangehouden worden tegen reële waarde via nettoresultaat. Verwachte kredietverliezen zijn gebaseerd op het verschil tussen de contractuele kasstromen in overeenstemming met het contract en alle kasstromen die de Groep verwacht te ontvangen, verdisconteerd aan een benadering van de oorspronkelijke effectieve-rentevoet. De verwachte kasstromen omvatten de kasstromen van de verkoop van aangehouden zekerheden of andere vormen van kredietbescherming die deel uitmaken van de contractvoorwaarden.

Voor handelsvorderingen en contractactiva past de Groep een vereenvoudigde benadering toe voor de bepaling van de verwachte kredietverliezen. Aldus volgt de Groep de wijzigingen in kredietrisico niet op, maar neemt hij een voorziening op basis van de tijdens de looptijd te verwachten kredietverliezen op elke rapporteringsdatum. De Groep heeft een voorzieningenmatrix opgemaakt die rekening houdt met historische informatie over wanbetalingen aangepast voor toekomstgerichte informatie per klant en de economische omstandigheden.

De afdekkingsinstrumenten worden opgenomen in de financiële activa wanneer hun vastgestelde reële waarde positief is.

Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden aanvankelijk gewaardeerd tegen reële waarde verminderd met, in het geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde via de winst- en verliesrekening wordt gewaardeerd, transactiekosten die direct kunnen worden toegerekend aan de uitgifte van de financiële verplichting. Deze worden na eerste opname tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd, met uitzondering van derivaten die tegen reële waarde gewaardeerd worden.

Afdekkingsinstrumenten worden opgenomen onder financiële verplichtingen wanneer hun reële waarde negatief is.

Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen bestaan uit direct opvraagbare rekeningen. De kasequivalenten zijn kortlopende, liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag bekend is die een looptijd hebben van maximum 3 maanden.

Eigen vermogen - dividenden

De gewone aandelen worden opgenomen in het eigen vermogen. De kosten die direct toe te schrijven zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden, na aftrek van belastingen, geboekt in mindering van de opgehaalde bedragen. De kosten van een transactie van uitgifte van aandelen die wordt gestaakt, worden meteen in kosten genomen.

Ingekochte eigen aandelen worden opgenomen tegen aankoopprijs in mindering van het eigen vermogen. Een verkoop of annulering van de ingekochte eigen aandelen heeft geen impact op het resultaat: de winsten of verliezen met betrekking tot eigen aandelen worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

De dividenden worden als schuld erkend na goedkeuring door de Algemene vergadering van aandeelhouders. Elk mogelijk voorlopig dividend wordt geboekt als schuld van zodra de raad van bestuur de beslissing heeft genomen om het dividend uit te keren.

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.

Inclusio als OGVV geniet een specifiek fiscaal statuut dat enkel voorziet in belasting op haar verworpen uitgaven. Dochterondernemingen zijn wel belasting verschuldigd. De exit taks is de belasting op de meerwaarde die voortvloeit uit een verandering van belastingregime (erkenning GVV of 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).

TOELICHTING 3: GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Op 31 december 2023 is de Vennootschap gestructureerd in drie specifieke operationele segmenten, overeenstemmend met de drie Gewesten van het land.

Een operationeel segment is een onderdeel van de Groep dat bedrijfsactiviteiten uitoefent waaruit opbrengsten kunnen worden verdiend en waarbij kosten kunnen worden gemaakt, waarvan de bedrijfsresultaten regelmatig worden beoordeeld door de hoogstgeplaatste functionaris van de entiteit en waarover afzonderlijke financiële informatie beschikbaar is. De hoogstgeplaatste functionaris van de Groep is de Chief Executive Officer.

De overgrote meerderheid van de gebouwen in exploitatie hebben een residentieel karakter en worden voornamelijk verhuurd aan sociale verhuurkantoren (SVK's), overheden of vzw's.

Geconsolideerde balans – Segment (in €)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe-gewezen	31/12/2023
I	Vaste Activa	154.647.436	98.045.225	76.076.585	13.149.329	341.918.575
I C.	C Vastgoedbeleggingen	154.358.980	98.034.343	76.076.585	0	328.469.909
I C. a.	Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen	152.490.536	96.371.254	70.008.585	0	318.870.376
I C. b.	Projectontwikkelingen	1.868.444	1.663.089	6.068.000	0	9.599.533
II	Vlottende activa	0	0	0	1.344.917	1.344.917
	TOTAAL ACTIVA	154.647.436	98.045.225	76.076.585	14.494.246	343.263.492
	Percentage per segment	45,1%	28,6%	22,2%	4,2%	

Inclusio jaarverslag 2023

Geconsolideerde resultatenrekening (in €)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe-gewezen	31/12/2023
I	Huurinkomsten	6.660.031	3.437.926	3.204.076	0	13.302.033
III	Met verhuur verbonden kosten	29.464	-30.718	0	0	-1.254
	NETTO HUURRESULTAAT	6.689.495	3.407.208	3.204.076	0	13.300.779
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	116	259	0	0	375
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	209.928	260.774	32.570	0	503.272
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-218.691	-428.010	-171.135	0	-817.836
	VASTGOEDRESULTAAT	6.680.847	3.240.231	3.065.512	0	12.986.590
IX	Technische kosten	-105.246	-67.483	-97.246	0	-269.976
X	Commerciële kosten	-16.264	-7.047	-1.137	0	-24.448
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	2.999	0	0	2.999
XII	Beheerkosten vastgoed	-92.924	-14.234	0	-382.323	-489.481
	VASTGOEDKOSTEN	-214.434	-85.765	-98.384	-382.323	-780.906
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.466.414	3.154.466	2.967.128	-382.323	12.205.684
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	-2.332.524	-2.332.524
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	-48.249	-48.249
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.466.414	3.154.466	2.967.128	-2.763.096	9.824.912
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14.832.029	8.634.259	4.691.591	0	28.157.878
XIX	Ander portefeuilleresultaat	0	0	48.993	0	48.993
	OPERATIONEEL RESULTAAT	21.298.442	11.788.725	7.707.711	-2.763.096	38.031.783
XX	Financiële inkomsten	150.143	0	2.220	7.165	159.528
XXI	Netto interestkosten	0	-6.757	0	-2.893.316	-2.900.073
XXII	Andere financiële kosten	0	0	0	-132.302	-132.302
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	-2.844.767	-2.844.767
	FINANCIEEL RESULTAAT	150.143	-6.757	2.220	-5.863.219	-5.717.614
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	19.422	19.422
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	21.448.585	11.781.968	7.709.931	-8.606.893	32.333.591
XXV	Vennootschapsbelasting	0	0	0	-117.304	-117.304
XXVI	Exit taks	0	0	0	-39.242	-39.242
	BELASTINGEN	0	0	0	-156.546	-156.546
	NETTO RESULTAAT	21.448.585	11.781.968	7.709.931	-8.763.438	32.177.046

Geconsolideerde balans – Segment (in €)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe-gewezen	31/12/2022
I	Vaste Activa	146.495.535	79.166.125	57.251.405	5.822.188	288.735.254
I C.	astgoedbeleggingen	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
II	Vlottende activa	133.814	62.275	-4.653	1.327.846	1.519.282
	TOTAAL ACTIVA	146.629.349	79.228.400	57.246.752	7.150.035	290.254.536
	Percentage per segment	50,5%	27,3%	19,7%	2,5%	

Geconsolideerde resultatenrekening (in €)		Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe-gewezen	31/12/2022
I	Huurinkomsten	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
	NETTO HUURRESULTAAT	5.229.295	2.747.268	2.364.774	0	10.341.336
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
	VASTGOEDRESULTAAT	5.293.961	2.656.784	2.245.443	-112	10.196.076
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 van niet verhuurde goederen	0	-4.729	0	0	-4.729
XII	Beheerkosten vastgoed	-98.100	-2.100	0	-298.358	-398.558
	VASTGOEDKOSTEN	-232.247	-138.104	-107.345	-297.141	-774.837
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	5.061.713	2.518.680	2.138.099	-297.253	9.421.239
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
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5.061.713	2.518.680	2.138.099	-2.602.168	7.116.324
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.317.176	1.376.362	784.923	182	10.478.643
XIX	Ander portefeuilleresultaat	-10.190	0	-43.688	89.623	35.746
	OPERATIONEEL RESULTAAT	13.368.700	3.895.042	2.879.334	-2.512.363	17.630.713
XX	Financiële inkomsten	75.000	26	0	5.552	80.578
XXI	Netto interestkosten	0	0	40.434	-819.052	-778.618
XXII	Andere financiële kosten	0	0	0	-21.854	-21.854
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	5.364.381	5.364.381
	FINANCIEEL RESULTAAT	75.000	26	40.434	4.529.027	4.644.487
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-86.894	0	0	158.196	71.302
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13.356.806	3.895.068	2.919.768	2.174.860	22.346.503
XXV	Vennootschapsbelasting	0	0	0	-140.677	-140.677
XXVI	Exit taks	0	0	0	24.074	24.074
	BELASTINGEN	0	0	0	-116.602	-116.602
	NETTO RESULTAAT	13.356.806	3.895.068	2.919.768	2.058.258	22.229.900

Inclusio jaarverslag 2023

De passiva worden niet per segment opgevolgd door de Vennootschap.

Er vonden geen transacties tussen segmenten plaats in 2023 en 2022.

Informatie per operationeel segment:

Investeringsuitgaven In €	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	31/12/2023
a. Vastgoedbeleggingen				
Afgewerkte gebouwen in aanbouw	4.497.560	3.278.681	5.920.000	13.696.241
Verwervingen		7.359.921	2.098.107	9.458.029
Latere uitgaven die gekapitaliseerd worden	419.993	436.979	666.691	1.523.664
Verwervingen via bedrijfscombinaties			10.160.000	10.160.000

Investeringsuitgaven In €	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	31/12/2022
a. Vastgoedbeleggingen				
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 naar onroerende leasing (-)	-8.295.610			-8.295.610

TOELICHTING 4: NETTO HUURRESULTAAT

In €		31/12/2023	31/12/2022
I	Huurinkomsten	13.302.033	10.438.631
I A.	Huur	13.366.779	10.510.879
I C.	Huurskortingen	-68.358	-75.500
I E.	Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	3.612	3.252
III	Met verhuur verbonden kosten	-1.254	-97.295
III B.	Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-1.254	-97.963
III C.	Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	668
	NETTO HUURRESULTAAT	13.300.779	10.341.336

De toename van de huurinkomsten wordt verklaard door de uitbreiding van de vastgoedportefeuille in exploitatie, zoals toegelicht in het beheersverslag, en de indexering van de huurprijzen conform de toepasselijke wetgeving.

Onderstaande tabel toont de evolutie van de huurprijzen bij een vergelijkbare vastgoedperimeter tussen de boekjaren 2023 en 2022 volgens de methode van de EPRA (Like-for-like rental growth reporting).

De gebouwen waarvan de exploitatie tussen de betrokken boekjaren identiek was, worden beschouwd als in een vergelijkbare perimeter. Bijgevolg worden alle onroerende goederen uitgesloten waarvan de verwerving of de ingebruikname tijdens één van de twee betrokken boekjaren heeft plaatsgevonden.

In €	Huur LfL			Omvang van de portefeuille		
	31/12/2023	31/12/2022	Evolutie	31/12/2023	31/12/2022	Evolutie
Brussels Gewest	3.605.741	3.331.245	8,2%	83.744.035	75.127.807	11,5%
Vlaams Gewest	2.517.306	2.341.785	7,5%	64.481.970	58.730.789	9,8%
Waals Gewest	2.074.461	1.930.878	7,4%	41.950.417	38.073.734	10,2%
Totaal	8.197.509	7.603.908	7,8%	190.176.422	171.932.330	10,6%

In €	Huur LfL			Omvang van de portefeuille		
	31/12/2023	31/12/2022	Evolutie	31/12/2023	31/12/2022	Evolutie
Affordable housing	6.873.375	6.398.682	7,4%	164.529.195	148.372.279	10,9%
Huisvesting voor personen met een handicap	680.230	614.734	10,7%	15.698.934	14.966.881	4,9%
Social infrastructuur	643.904	590.492	9,0%	9.948.293	8.593.170	15,8%
Totaal	8.197.509	7.603.908	7,8%	190.176.422	171.932.330	10,6%

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

In €	31/12/2023	31/12/2022
Minder dan 1 jaar	11.287.229	8.414.768
Tussen 1 en 2 jaar	10.328.871	8.318.194
Tussen 2 en 3 jaar	10.105.488	7.813.375
Tussen 3 en 4 jaar	9.499.962	7.672.568
Tussen 4 en 5 jaar	8.979.730	7.550.948
Na 5 jaar	99.621.942	83.628.658
Totaal	149.823.222	123.398.511

Geen enkele klant vertegenwoordigt meer dan 10% van de huurinkomsten over het boekjaar 2023. De 10 grootste contractanten vertegenwoordigen 51,9% van de huurinkomsten van het boekjaar 2023.

Contractant	Percentage van de ontvangen huur in 2023
M.A.I.S.	9,6%
Belgische Rode Kruis	7,7%
SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe	5,9%
SVK BAITA	5,9%
SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe	4,9%
WM Rivierenland	4,6%
New Samusocial	4,1%
Fedasil	3,5%
SVK Mons Logement	3,0%
Onderneming voor Kwaliteit en Expertise in de Zorg BVBA	2,8%

TOELICHTING 5: HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

In €		31/12/2023	31/12/2022
	NETTO HUURRESULTAAT	13.300.779	10.341.336
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	375	5.608
IV A.	Verkregen vergoedingen op huurschade	375	5.608
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	503.272	556.003
V A.	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	435.972	382.302
V B.	Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	67.300	173.701
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-817.836	-706.871
VII A.	Huurlasten gedragen door de eigenaar	-397.463	-314.025
VII B.	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-420.373	-392.847
	VASTGOEDRESULTAAT	12.986.590	10.196.076

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 €		31/12/2023	31/12/2022
	VASTGOEDRESULTAAT	12.986.590	10.196.076
IX	Technische kosten	-269.976	-355.538
IX A.	Recurrente technische kosten	-269.976	-354.114
IX A. 1.	Herstellingen	-164.259	-281.327
IX A. 3.	Verzekeringspremies	-105.716	-72.788
IX B.	Niet-recurrente technische kosten	0	-1.423
IX B. 2.	Schadegevallen	0	-1.423
X	Commerciële kosten	-24.448	-16.012
X A.	Makelaarscommissies	-10.171	-11.756
X C.	Erelonen van advocaten en juridische kosten	-14.277	-4.256
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	2.999	-4.729
XII	Beheerkosten vastgoed	-489.481	-398.558
XII A.	Externe beheervergoedingen	-107.158	-100.200
XII B.	(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-382.323	-298.358
	VASTGOEDKOSTEN	-780.906	-774.837
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.205.684	9.421.239

De Vennootschap registreerde in 2023 een vermindering van de technische kosten - herstellingen door het lager aantal uitgevoerde interventies in onze gebouwen

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 2023 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 Vennootschap in het algemeen en niet met het beheer van een bepaald onroerend goed, zoals folders,

deelname aan evenementen, publicaties, de website enz. zijn opgenomen in post XIV Algemene kosten van de vennootschap.

De kosten van vastgoedbeheer omvatten beheerkosten ingehouden door bepaalde Brusselse SVK's conform de afgesloten overeenkomsten. De overeenkomsten voorzien in een vergoeding tussen 0% en 5% van de contractuele huurbetalingen. De Vennootschap heeft een afdeling Property Management om het beheer van haar vastgoedportefeuille op te volgen. De kosten hiervoor werden integraal opgenomen onder de rubriek XII.B. (Interne) beheerkosten van het patrimonium en werd dus niet opgenomen onder XIV. Algemene kosten van de Vennootschap in de resultatenrekening.

TOELICHTING 7: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

In €		31/12/2023	31/12/2022
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.205.684	9.421.239
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.332.524	-2.261.403
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-48.249	-43.513
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.824.912	7.116.324

De algemene kosten van de Vennootschap bestaan voornamelijk uit volgende vier types:

- directe en indirecte personeelskosten;
- de huur van kantoren en alle daaraan verbonden kosten (waaronder telefonie en informatica);
- externe dienstverleners zoals vastgoeddeskundigen, de commissaris, diverse adviseurs, commerciële kosten, enzovoort;

- de 'corporate' kosten waaronder de bezoldiging van de bestuurders, de publicaties en de verzekeringen, maar ook de kosten verbonden aan de beursnotering en het verkrijgen van het statuut van OGVV (abonnementsbelasting, FSMA, Euroclear, Euronext...).

TOELICHTING 8: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

In €		31/12/2023	31/12/2022
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.824.912	7.116.324
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	28.157.878	10.478.643
XVIII A.	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	28.552.192	10.669.135
XVIII B.	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-394.313	-190.492
XIX	Ander portefeuilleresultaat	48.993	35.746
	OPERATIONEEL RESULTAAT	38.031.783	17.630.713

Inclusio jaarverslag 2023

Om de marktwaarde van haar vastgoed beter weer te geven, heeft Inclusio de waarderingsmethode van haar vastgoedportefeuille aangepast. De vastgoeddeskundige bepaalt de reële waarde van de vastgoedactiva nu individueel indien deze activa per stuk verkoopbaar zijn (dit is bijvoorbeeld het geval voor appartementsgebouwen waarvan de appartementen een na een kunnen worden verkocht). In de andere gevallen wordt de reële waarde bepaald voor het gebouw als geheel (dit is bijvoorbeeld het geval voor opvangcentra voor asielzoekers). Deze aanpassing van de waarderingsmethode verandert niets aan onze "buy and hold"-strategie.

De aanzienlijke en louter latente (d.w.z. niet-gerealiseerde) groei van de waarden die de deskundigen hebben vastgesteld, is voornamelijk het gevolg van de aanpassing van deze waarderingsmethode, maar ook van ingebruikname van de projectontwikkelingen die door de Vennootschap werden gerealiseerd, van de indexerings van de huurprijzen als gevolg van de aanzienlijke stijging van de gezondheidsindex in het boekjaar 2023 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 INKOMSTEN

In €		31/12/2023	31/12/2022
	OPERATIONEEL RESULTAAT	38.031.783	17.630.713
XX	Financiële inkomsten	159.528	80.578
XX A.	Geïnde interesten en dividenden	9.528	5.578
XX B.	Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	150.000	75.000

TOELICHTING 10: FINANCIËLE KOSTEN

In €		31/12/2023	31/12/2022
XXI	Netto interestkosten	-2.900.073	-778.618
XXI A.	Nominale interestlasten op leningen	-4.178.710	-847.053
XXI C.	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-243.350	68.435
XXI D.	Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.521.987	0
XXII	Andere financiële kosten	-132.302	-21.854
XXII A.	Bankkosten en andere commissies	-132.302	-21.854
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.844.767	5.364.381
XXIII A.	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.844.767	5.364.381
	FINANCIEEL RESULTAAT	-5.717.614	4.644.487

De interestkosten over 2023 stemmen overeen met bankinteresten en commissies voor niet-gebruik van kredietlijnen van Inclusio en haar dochterondernemingen. Ze zijn gestegen door de uitbreiding van de vastgoedportefeuille, die werd gefinancierd door in grotere mate beroep te doen op kredietlijnen, maar ook door de forse stijging van de rente op de financiële markten. Stijging die gedeeltelijk werd opgevangen met de opbrengsten van de uitoefening van financiële afdekkingsinstrumenten.

We melden ook dat de Vennootschap nieuwe bankkredieten heeft afgesloten waarvan de kosten voor de opening van het krediet zijn opgenomen onder andere financiële kosten.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen betreffen onze afdekkingsinstrumenten, waarvan het detail is opgenomen in toelichting 25. Deze negatieve variatie is uitsluitend latent en heeft te maken met de verwachtingen op de financiële markten ten aanzien van de evolutie van de rentevoeten. Dit komt na een jaar 2022 waarin de waarderingspositief waren.

TOELICHTING 11: AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

In €		31/12/2023	31/12/2022
	FINANCIEEL RESULTAAT	-5.717.614	4.644.487
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	19.422	71.302
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	32.333.591	22.346.503

TOELICHTING 12: VENNOOTSCHAPSBELASTING EN EXIT TAKS

In €		31/12/2023	31/12/2022
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	32.333.591	22.346.503
XXV	Vennootschapsbelasting	-117.304	-140.677
XXVI	Exit taks	-39.242	24.074
	BELASTINGEN	-156.546	-116.602
	NETTO RESULTAAT	32.177.046	22.229.900

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

TOELICHTING 13: WINST PER AANDEEL

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

In €		31/12/2023	31/12/2022
	Teller		
	Nettoresultaat	32.177.046	22.229.900
	Noemer		
	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	9.756	2.851
	Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen	7.420.644	7.428.238
	Winst per aandeel, gewone en verwaterd	4,34	2,99

Aangezien er geen instrumenten zijn met een verwateringseffect, zijn de gewone en verwaterde winst per aandeel identiek.

Conform de wetgeving omtrent GVV wordt de uitkeerbare winst berekend op statutaire basis en wordt deze op het eind van dit hoofdstuk toegelicht. Ter herinnering: sinds december 2022 heeft Inclusio een contract van Liquidity Provider. Deze overeenkomst heeft het bezit van eigen aandelen tot gevolg.

TOELICHTING 14: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

In €	31/12/2023	31/12/2022
Brutowaarde aan het begin van het boekjaar	130.389	130.389
Afschrijvingen aan het begin van het boekjaar	-100.052	-80.009
Saldo aan het begin van het boekjaar	30.337	50.380
Afschrijvingskosten	-20.043	-20.043
Annulatie van afschrijvingskosten voor verkopen	47.467	0
Saldo aan het einde van het boekjaar	10.293	30.337
Brutowaarde aan het einde van het boekjaar	82.922	130.389
Gecumuleerde afschrijvingen aan het einde van het boekjaar	-72.628	-100.052

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 vastgoed in aanbouw of in ontwikkeling voor eigen rekening, met het oog op verhuring, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Projectontwikkelingen zijn projecten die in aanbouw zijn of een grondige renovatie ondergaan, of vastgoed dat geen opbrengsten genereert omwille van zijn aard (terreinen).

De aanschaffingen hebben betrekking op de betaalde prijzen voor de verwerving van nieuw vastgoed in exploitatie of projectontwikkeling.

De investeringen betreffen uitgaven die opgelopen werden na de initiële opname en gekapitaliseerd worden in het vastgoed in exploitatie of de projectontwikkelingen.

In €	Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen	Projectontwikkelingen	Totaal vastgoedbeleggingen
Saldo per 31/12/2021	214.227.545	4.312.260	218.539.805
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	-8.295.610	0	-8.295.610
Aanpassingen van de reële waarde	10.798.298	-319.655	10.478.643
Saldo per 31/12/2022	255.942.719	18.291.605	274.234.324
Saldo per 31/12/2022	255.942.719	18.291.605	274.234.324
Afgewerkte gebouwen in aanbouw	13.696.241	-13.696.241	0
Verwervingen	9.458.029	443.686	9.901.715
Investeringen	1.523.664	4.165.865	5.689.529
Gecapitaliseerd intresten	0	326.462	326.462
Verwervingen via overname van vennootschappen	10.160.000	0	10.160.000
Aanpassingen van de reële waarde	28.089.723	68.155	28.157.878
Saldo per 31/12/2023	318.870.376	9.599.533	328.469.909

Op 31 december heeft de Vennootschap verschillende projecten in ontwikkelingsfase in haar portefeuille.

De eerste 3 gebouwen uit onderstaande tabel maken deel uit van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Het gebouw Bonnemaison, waarvoor nog geen stedenbouwkundige vergunning

werd afgeleverd, maakt overeenkomstig de waarderingsregels van de vennootschap geen deel uit van het deskundigenonderzoek vermits het onmogelijk is om bij de afsluiting op 31 december 2023 te bepalen wat het ontwikkelingsprogramma is en dus de reële waarde ervan op betrouwbare wijze te bepalen.

Projectontwikkelingen In €	Totale geschatte investering	Gerealiseerd per 31/12/2023	Reële waarde per 31/12/2023
Vander Bruggen	7.121.736	1.646.591	1.868.444
Melkerij	5.883.807	1.498.232	1.663.393
Marvis	3.100.000	2.881.958	3.136.889
Bonnemaison	14.695.332	2.930.807	2.930.807
TOTAAL	30.800.875	8.957.588	9.599.533

Het detail van de mutaties van de portefeuille is opgenomen in hoofdstuk "Beheersverlag".

De verwervingen via overname van vennootschappen hebben betrekking op de dochtervennootschappen opgenomen in Bijlage 33. De volgende tabel geeft de aansluiting weer van de overnames van dochterondernemingen.

In €	Immo Genappe	Totaal
Vastgoedbeleggingen	10.160.000	10.160.000
Geldmiddelen en kasequivalenten	1.468.421	1.468.421
Handelsschulden	-256.434	-256.434
Andere financiële schulden	-1.269.356	-1.269.356
Overige schulden	-161.199	-161.199
Overlopende rekeningen	-25.524	-25.524
Totaal overgenomen nettoactief	8.530.719	8.530.719

	Immo Genappe	Totaal
Betaald in geldmiddelen	-8.530.719	-8.530.719
Minus overgenomen geldmiddelen	1.468.421	1.468.421
Netto kasuitstroom uit investeringsactiviteiten	-7.062.298	-7.062.298

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige werd berekend, wordt in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen op basis van zijn rapport.

Deze rapporten worden opgemaakt op basis van de door de Vennootschap meegeede informatie over de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door

de verhuurder, de uitgevoerde of nog uit te voeren werkzaamheden en eventuele huurvoordelen en alle andere elementen die de reële waarde van gebouwen kan beïnvloeden. Het kan hierbij onder meer gaan over EPC-certificaten, het behaalde energieniveau ten opzichte van de betrokken markt, de ligging of milieuaspecten (overstromingsrisico, verontreiniging enz.).

Daartegenover gebruikt de deskundige de marktparameters die hem het meest relevant lijken (huurwaarde, kapitalisatievoet ...) op basis van zijn oordeel

Inclusio jaarverslag 2023

en zijn beroepservaring, maar ook rekening houdende met energetische en klimatologische elementen. De door de deskundige verstrekte informatie en de waarderingshypothese en -modellen worden regelmatig door de Vennootschap en het Auditcomité nagekeken.

De portefeuille met vastgoedbeleggingen is gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde van de ontwikkelingsprojecten waarvoor het ontwikkelingsprogramma nog niet is bepaald (projecten waarvoor nog geen vergunningsaanvraag is ingediend) komt overeen met de investeringswaarde vermeerderd met de direct toerekenbare kosten. De reële waarde van vastgoed 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 verhuureenheden met een investeringswaarde van minder dan 2,5 M€, en van 2,5% voor verhuureenheden met een investeringswaarde van meer dan 2,5 M€. Dit verlaagde percentage van 2,5% is het resultaat van een analyse door onafhankelijke deskundigen van een groot aantal op de markt waargenomen transacties, en komt overeen met het gemiddelde van de bij deze transacties werkelijk betaalde transactiekosten.

Om het niveau van waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen, werd een grondig onderzoek verricht van de aard, de kenmerken en de risico's van de betrokken gebouwen en werden de beschikbare marktgegevens onderzocht.

Gelet op de liquiditeit van de 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 deskundigen hanteren verschillende waarderingstechnieken (en combineren ze) om de reële waarde van het vastgoed in portefeuille te bepalen, met als belangrijkste elementen:

- de methode van kapitalisatie van de huuropbrengsten: deze methode houdt in dat de geschatte huurwaarde van de verhuureenheden wordt gekapitaliseerd met toepassing van een kapitalisatievoet die strookt met de vastgoedmarkt. De keuze van de kapitalisatievoet is gebaseerd op de analyse van de vergelijkbare marktgegevens, met inbegrip van de openbaar

beschikbare informatie over de betrokken sector. Het percentage stemt overeen met het rendementspercentage dat de potentiële investeerders verwachten op de 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 hypothese inzake vooropgestelde werken en/of huurleegstand in het gebouw nadat de lopende contracten verstreken;

- de methode van de verdiscontering van de toekomstige kasstromen die de verhuureenheden zullen genereren (DCF): deze techniek vereist de waardering van de netto huuropbrengsten van de verhuureenheden op jaarbasis tijdens een welbepaalde periode. Op het eind van deze periode wordt een restwaarde berekend, rekening houdend met de vooropgestelde staat van het goed;
- de methode op basis van eenheidsprijzen: deze techniek is gebaseerd op het principe dat een potentiële koper niet meer zal betalen voor de aankoop van een goed dan de prijs die onlangs op de markt werd betaald voor een vergelijkbaar pand.

De waardering gebeurt op kwartaalbasis volgens een verslag opgesteld door de onafhankelijke deskundige aangesteld door de Vennootschap. Dit verslag is gebaseerd op:

- door de Vennootschap verstrekte gegevens zoals de contractuele huurprijzen, de aard en de duur van de huurcontracten, de renovatiebudgetten. Deze gegevens worden aangemaakt door het informatiesysteem van de Vennootschap en zijn afhankelijk van de kwaliteit van dit systeem;
- hypothese en waarderingsmodellen ontwikkeld door de onafhankelijke deskundige, steunend op zijn professionele oordeel en marktkennis.

Kwantitatieve informatie met betrekking tot gegevens van niveau 3 in de waarderingsmodellen van vastgoedbeleggingen volgens IFRS 13.

Voor ondernemingen waarvan de vastgoedbeleggingen een belangrijke post op de geconsolideerde balans vormen, vereist IFRS 13 de presentatie van bepaalde informatie die de gebruikers van de jaarrekening in staat stelt inzicht te krijgen in de gegevens en technieken die door de vastgoeddeskundigen worden gebruikt om de reële waarde van de vastgoedportefeuille te bepalen.

In het geval van Inclusio worden de reële waarden door de deskundige bepaald op basis van gegevens van niveau 3, d.w.z. geheel of gedeeltelijk gebaseerd op gegevens die niet extern kunnen worden waargenomen.

Aangezien de betaalbare huurwoningen meer dan 80% vertegenwoordigen van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Inclusio (zie het hoofdstuk "Vastgoedverslag"), werd de als bijlage opgenomen

tabel opgesteld om de belangrijkste kwantitatieve informatie te verstrekken die de deskundige heeft gebruikt voor zijn waardering van dit specifieke segment.

De 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 kapitalisatievoet, de disconteringsvoet, de prijs per m2 en de huurwaarde per m2 hangen af van verschillende vastgoedelementen naargelang het type vastgoed (huis, appartement ...), hun bestemming (huisvesting, hulp aan personen met een beperking, sociale infrastructuur ...), hun ligging, de leeftijd, de energie-efficiëntie, de liquiditeit van de markt (vraag en aanbod) ...

Rekening houdend met deze discrepanties kunnen er grote verschillen bestaan in de gegevens van de onderstaande tabellen tussen de 3 gewesten van het land of de activiteitssegmenten. We merken in dat verband ook op dat de evolutie op jaarbasis wordt beïnvloed door de groei van de vastgoedportefeuille van de vennootschap, vooral in de segmenten huisvesting voor personen met een beperking en sociale infrastructuur, segmenten waar de activiteit veel lager ligt en waar de toevoeging van een nieuw gebouw aanzienlijke schommelingen kan veroorzaken.

De gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van de totale portefeuille in exploitatie op 31 december 2023 bedroeg 4,23% per 31 december 2023. De gezondheidsindex (die als basis dient voor de indexering van de huurprijzen) was de voorbije 24 maanden aan grote schommelingen onderhevig, en

zakke van een piek van 10,6% tussen december 2021 en december 2022 naar een beperktere stijging van 1,3% tussen december 2022 en december 2023. Rekening houdend met deze parameters zijn een wijziging van de kapitalisatievoet met $\pm 0,5\%$ en een wijziging met $\pm 5\%$ in de Geschatte Huurwaarde (GHW) redelijkerwijs aannemelijk.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31/12/2023 zou:

- dalen met 37,7 M€ bij een verhoging van de actualisatievoet met 0,5% (-25 M€ op 31/12/2022);
- stijgen met 37,7 M€ bij een verlaging van de actualisatievoet met 0,5% (+ 25 M€ op 31/12/2022);
- stijgen met 15,9 M€ bij een stijging van de GHW van 5% (+ 12,8 M€ op 31/12/2022);
- dalen met 15,9 M€ bij een daling van de GHW van 5% (-12,8 M€ op 31/12/2022).

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de Geschatte Huurwaarde (per m² per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde. Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse.

Voor de vastgoedbeleggingen in aanbouw wordt de reële waarde beïnvloed door het al dan niet respecteren van het budget en van de duurtijd van de verwezenlijking, initieel voorzien in het project.

Inclusio jaarverslag 2023

De beurskoers bedraagt 13,10 € op 29 december 2023. Ten opzichte van de nettoboekwaarde van 28,73 € per aandeel op diezelfde datum bedraagt de korting 54%. Elke wijziging van de reële waarde zoals hierboven beschreven zou een impact hebben op de nettowaarde per aandeel en dus de korting (of eventuele premie) ten opzichte van de beurskoers. Zo zou elke negatieve variatie in de reële waarde ten belope van 10 M€ een negatieve impact hebben van 1,35 € op de netto boekwaarde per aandeel. De schuldgraad zou dan automatisch in de tegenovergestelde richting worden

beïnvloed (een stijging van de netto boekwaarde vermindert de schuldgraad en omgekeerd). Een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 10 miljoen euro zou leiden tot een stijging van de schuldgraad op 31 december 2023 met 1,16% en van 38,05% naar 39,21% gaan.

De voornaamste kwantitatieve informatie betreffende de reële waarde van de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen afkomstig uit de vastgoedrapporten, wordt hieronder samengevat:

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Gewest	Segment	Reële Waarde op 31/12/2023 (in €)	Waarderings-methode Niet-waarneembare gegevens	Reële Waarde op 31/12/2023			Reële Waarde op 31/12/2022			
				Min	Max	Gew. Gem.	Min	Max	Gew. Gem.	
Brussel Gewest		152.490.538		Min	Max	Gew. Gem.	Min	Max	Gew. Gem.	
	Betaalbare woningen	131.520.382	Huurkapitalisatie							
			Geschatte Huurwaarde (€/m ² /jaar)	75	222	121	70	199	118	
			Kapitalisatievoet	3,55%	5,10%	4,21%	3,75%	5,00%	4,54%	
			Bezettingsgraad	89,93%	100,00%	97,85%	94,60%	100%	98,26%	
			Rest. looptijd (jaren)	1,6	24,6	14,4	1,0	25,9	17,9	
			Eenheid prijs							
			Prijs per m ² (€)	1 362	4 362	3 027	1 308	4 052	2 545	
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor	5,85%	6,30%	6,14%	4,25%	6,75%	5,65%	
			Bezettingsgraad	89,93%	100,00%	99,39%	94,60%	100,00%	99,57%	
			Rest. looptijd (jaren)	6,1	20,0	10,6	1,0	21,2	12,1	
		Huisvesting voor mensen met een beperking	0		NA	NA	NA	NA	NA	NA
		Sociale infrastructuur	20.970.156	Huurkapitalisatie						
				Geschatte Huurwaarde (€/m ² /jaar)	68	226	140	63	203	132
				Kapitalisatievoet	4,40%	6,50%	5,49%	4,40%	6,50%	5,52%
				Bezettingsgraad	57,63%	100,00%	94,22%	100,00%	100,00%	100,00%
				Rest. looptijd (jaren)	0,9	6,0	3,1	1,0	7,0	3,3
				Eenheid prijs						
				Prijs per m ² (€)	1 003	4 431	2 450	950	4 414	2 309
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor	5,00%	7,00%	6,36%	5,00%	7,00%	6,29%	
			Bezettingsgraad	57,63%	100,00%	94,22%	100,00%	100,00%	100,00%	
			Rest. looptijd (jaren)	0,9	6,0	3,1	1,0	7,0	3,3	

Gewest	Segment	Reële Waarde op 31/12/2023 (in €)	Waarderings-methode Niet-waarneembare gegevens	Reële Waarde op 31/12/2023			Reële Waarde op 31/12/2022			
				Min	Max	Gew. Gem.	Min	Max	Gew. Gem.	
Vlaams Gewest		96.371.257		Min	Max	Gew. Gem.	Min	Max	Gew. Gem.	
	Betaalbare woningen	75.919.645	Huurkapitalisatie							
			Geschatte Huurwaarde (€/m ² /jaar)	72	150	110	71	144	109	
			Kapitalisatievoet	3,15%	4,70%	3,56%	3,60%	5,60%	4,10%	
			Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
			Rest. looptijd (jaren)	1,0	22,1	13,9	6,0	17,8	9,0	
			Eenheid prijs							
			Prijs per m ² (€)	1790	4 023	3 100	1 554	3 293	2 607	
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
		Huisvesting voor mensen met een beperking	20.451.612	Huurkapitalisatie						
				Geschatte Huurwaarde (€/m ² /jaar)	94	157	110	86	151	106
				Kapitalisatievoet	3,75%	4,85%	4,03%	3,60%	4,60%	3,81%
				Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	98,84%	100,00%	99,74%
				Rest. looptijd (jaren)	8,8	14,7	12,2	9,8	15,0	9,0
				Eenheid prijs						
				Prijs per m ² (€)	2 021	4 220	2 786	2 181	4 256	2 876
				Discounted cash flow methode						
				Actualisatiefactor	5,50%	7,25%	6,13%	5,35%	6,75%	5,79%
				Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	98,84%	100,00%	99,87%
				Rest. looptijd (jaren)	8,8	14,7	12,2	9,8	15,0	9,0
		Sociale infrastructuur	0		NA	NA	NA	NA	NA	NA

Inclusio jaarverslag 2023

Gewest	Segment	Reële Waarde op 31/12/2023 (in €)	Waarderings-methode Niet-waarneembare gegevens	Reële Waarde op 31/12/2023			Reële Waarde op 31/12/2022			
				Min	Max	Gew. Gem.	Min	Max	Gew. Gem.	
Waals Gewest		70.008.585								
	Betaalbare woningen	44.939.555	Huurkapitalisatie							
			Geschatte Huurwaarde (€/m ² /jaar)	70	197	89	66	198	86	
			Kapitalisatievoet	4,00%	5,75%	4,57%	4,00%	6,00%	5,10%	
			Bezettingsgraad	84,15%	100,00%	97,81%	100,00%	100,00%	100,00%	
			Rest. looptijd (jaren)	4,5	17,4	10,4	5,8	15,0	11,0	
			Eenheid prijs							
			Prijs per m ² (€)	1.418	4.049	1.892	1 190	4 319	1 592	
			Discounted cash flow methode							
			Actualisatiefactor	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
		Huisvesting voor mensen met een beperking	5.765.854	Huurkapitalisatie						
				Geschatte Huurwaarde (€/m ² /jaar)	110	110	110	105	105	105
				Kapitalisatievoet	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
				Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
				Rest. looptijd (jaren)	23,5	23,5	23,5	24,5	24,5	24,5
				Eenheid prijs						
				Prijs per m ² (€)	1 975	1 975	1 975	1 866	1 866	1 866
				Discounted cash flow methode						
				Actualisatiefactor	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
				Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
				Rest. looptijd (jaren)	23,5	23,5	23,5	24,5	24,5	24,5
		Sociale infrastructuur	19.303.176	Huurkapitalisatie						
				Geschatte Huurwaarde (€/m ² /jaar)	58	150	104	58	58	58
				Kapitalisatievoet	5,50%	8,50%	6,13%	6,25%	6,25%	6,25%
				Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
				Rest. looptijd (jaren)	3,2	6,7	5,3	7,8	7,8	8,0
				Eenheid prijs						
				Prijs per m ² (€)	921	2 248	1 669	731	731	731
				Discounted cash flow methode						
				Actualisatiefactor	6,15%	9,00%	7,55%	6,55%	6,55%	6,55%
				Bezettingsgraad	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
			Rest. looptijd (jaren)	3,2	6,7	5,3	7,8	7,8	8,0	
	Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	318.870.380								

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.

Projectenontwikkeling (enkel gewaardeerd door de vastgoeddeskundige)

Gewest	Segment	Reële Waarde op 31/12/2023 (in €)	Waarderings-methode Niet-waarneembare gegevens	Reële Waarde op 31/12/2023			Reële Waarde op 31/12/2022		
				Min	Max	Gew. Gem.	Min	Max	Gew. Gem.
Brussel Gewest		1.868.444		Min	Max	Gew. Gem.	Min	Max	Gew. Gem.
	Betaalbare woningen	1.868.444	Huurkapitalisatie						
			Geschatte Huurwaarde (€/m ² /jaar)	104	104	104	131	131	131
			Kapitalisatievoet	4%	4%	4%	3,75%	3,75%	3,75%
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Eenheid prijs						
			Prijs per m ² (€)	2.329	2.329	2.329	2 483	2 483	2 483
			Discounted cash flow methode						
			Actualisatiefactor	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA
		Huisvesting voor mensen met een beperking	0		NA	NA	NA	NA	NA
	Sociale infrastructuur	0		NA	NA	NA	NA	NA	NA

Gewest	Segment	Reële Waarde op 31/12/2023 (in €)	Waarderings-methode Niet-waarneembare gegevens	Reële Waarde op 31/12/2023			Reële Waarde op 31/12/2022		
				Min	Max	Gew. Gem.	Min	Max	Gew. Gem.
Vlaams Gewest		1.663.393		Min	Max	Gew. Gem.	Min	Max	Gew. Gem.
	Betaalbare woningen	1.663.393	Huurkapitalisatie						
			Geschatte Huurwaarde (€/m ² /jaar)	105	105	105	NA	NA	NA
			Kapitalisatievoet	3,50%	3,50%	3,50%	NA	NA	NA
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Eenheid prijs						
			Prijs per m ² (€)	2.989	2.989	2.989	NA	NA	NA
			Discounted cash flow methode						
			Actualisatiefactor	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA
		Huisvesting voor mensen met een beperking	0	Huurkapitalisatie	NA	NA	NA	4,60%	4,60%
	Sociale infrastructuur	0		NA	NA	NA	NA	NA	NA

Inclusio jaarverslag 2023

Gewest	Segment	Reële Waarde op 31/12/2023 (in €)	Waarderings-methode Niet-waarneembare gegevens	Reële Waarde op 31/12/2023			Reële Waarde op 31/12/2022		
				Min	Max	Gew. Gem.	Min	Max	Gew. Gem.
Waals Gewest		3.136.889							
	Betaalbare woningen	3.136.889	Huurkapitalisatie						
			Geschatte Huurwaarde (€/m ² /jaar)	110	110	110	100	108	106
			Kapitalisatievoet	3,80%	3,80%	3,80%	4,25%	5,13%	4,89%
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Eenheid prijs						
			Prijs per m ² (€)	2 893	2 893	2 893	2 202	2 237	2 228
			Discounted cash flow methode						
			Actualisatiefactor	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Bezettingsgraad	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			Rest. looptijd (jaren)	NA	NA	NA	NA	NA	NA
		Huisvesting voor mensen met een beperking	0	Huurkapitalisatie	NA	NA	NA	NA	NA
	Sociale infrastructuur	0	Huurkapitalisatie	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Totaal projectontwikkelingen	6.668.726							

TOELICHTING 16: ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

De andere materiële vaste activa exclusief het gebruiksrecht op de door de Vennootschap gehuurde kantoren zijn opgenomen in de onderstaande tabel:

In €	31/12/2023	31/12/2022
Brutowaarde aan het begin van het boekjaar	201.146	96.399
Gecumuleerde afschrijvingen aan het begin van het boekjaar	-88.522	-44.991
Saldo aan het begin van het boekjaar	112.623	51.408
Verwervingen	115.249	104.747
Afschrijvingskosten	-46.935	-43.531
Verkoop	-16.940	0
Saldo aan het einde van het boekjaar	163.998	112.623
Brutowaarde aan het einde van het boekjaar	299.455	201.146
Gecumuleerde afschrijvingen aan het einde van het boekjaar	-135.457	-88.522

De verwervingen hebben betrekking op informaticamaterieel en rollend materieel.

Het gebruiksrecht van de kantoren van de Vennootschap wordt op 31 december 2023 gewaardeerd op 170.616 € en komt bovenop de andere materiële vaste activa vermeld in de bovenstaande tabel, wat een totaal oplevert van 334.614 €.

TOELICHTING 17: FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Financiële vaste activa omvatten 3 verschillende categorieën activa.

- De positieve reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten bedraagt 3.728.006 € (31/12/2022: 5.982.657 €). Deze instrumenten zijn aangegaan met Belgische banken met een "investment grade" rating, zoals in detail beschreven in toelichting 25.
- Inclusio bezit vastgoedbeleggingen in mede-eigendom. In dit verband worden aan de syndici voorschotten op het bedrijfskapitaal verstrekt, zodat zij de kosten van de mede-eigendom op zich kunnen nemen. Inclusio betaalde een bedrag van

128.721 € (31/12/2022: 77.703 €) aan voorschotten op het werkkapitaal aan de syndici.

- Voor het gebouw Ecole Active werd de erfpacht van 50 jaar heronderhandeld naar 99 jaar (en loopt af op 30 juni 2113). Het gebouw werd daarom overgeheveld van gebouwen in exploitatie naar financiële leasing. De langetermijnvordering van dit contract vertegenwoordigt een totaal van 8.295.610 € (identiek bedrag op 31/12/2022) en de analyse van de vervaldagen staat hieronder weergegeven. Rekening houdend met de modaliteiten van deze erfpacht vindt geen enkele terugbetaling van kapitaal plaats vóór het boekjaar 2026.

Gezien enerzijds de hoedanigheid van de huurder en anderzijds het lage kredietrisico verbonden aan de vordering van financiële leasings (vastgesteld op basis van de analyse van het verlies aan historische kredieten op de huurder), heeft het model van de verwachte kredietverliezen volgens IFRS 9 geen materiële impact voor Inclusio. In het hoofdstuk "Risicofactoren" wordt een volledig overzicht gegeven van de risico's verbonden aan de huurder (risico 1.1.2, risico 1.3.2, risico 1.3.3). Inclusio verwacht geen impact van kredietverliezen op haar huurdersvorderingen of leasingvorderingen.

Vorderingen financiële leasing (in €)	31/12/2023	31/12/2022
minder dan een jaar	145.000	145.000
langer dan één jaar en korter dan twee jaar	195.000	145.000
langer dan twee jaar en korter dan drie jaar	245.000	195.000
langer dan drie jaar en korter dan vier jaar	245.000	245.000
meer dan vier jaar en minder dan vijf jaar	245.000	245.000
ouder dan 5 jaar	20.702.500	20.947.500
Minimale leasebetalingen	21.777.500	21.922.500
Vorderingen financiële leasing	13.481.890	13.626.890
Contante waarde van minimale leasebetalingen	8.295.610	8.295.610
Financiële leasevorderingen		
minder dan een jaar	0	0
langer dan één jaar en korter dan twee jaar	0	0
langer dan twee jaar en korter dan drie jaar	24.891	0
langer dan drie jaar en jonger dan vier jaar	25.549	24.891
meer dan vier jaar en minder dan vijf jaar	26.225	25.549
ouder dan 5 jaar	8.218.945	8.245.169

TOELICHTING 18: DEELNEMINGEN VERWERKT VIA VERMOGENSMUTATIE

Op 31 december 2023 had de Vennootschap slechts één deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode werd opgenomen, namelijk in Inclusio Ostbelgien nv, ten belope van 51% van de aandelen. Aangezien de Vennootschap geen zeggenschap over deze dochtervennootschap uitoefent overeenkomstig de ondertekende aandeelhoudersovereenkomst, consolideert Inclusio deze dochtervennootschap dan ook niet.

TOELICHTING 19: HANDELSVORDERINGEN

Handelsvorderingen (in €)	31/12/2023	31/12/2022
Vorderingen op huurders	66.565	52.461
Op te maken facturen	0	0
Totaal	66.565	52.461

Het kredietrisico in verband met handelsvorderingen is uiterst beperkt, enerzijds door de kwaliteit van de tegenpartijen (voornamelijk SVK's of gelijkwaardig) en anderzijds, voor andere soorten huurders, door de diversiteit van het cliënteel en de huurwaarborgen die door de huurders worden verstrekt om hun verbintenissen na te komen.

TOELICHTING 20: BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in €)	31/12/2023	31/12/2022
Belastingen	184.007	321.272
Andere	94.136	0
Totaal	278.143	321.272

Belastingvorderingen stemmen overeen met gerealiseerde voorafbetalingen.

TOELICHTING 21: GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

Geldmiddelen en kasequivalenten hebben enkel betrekking op zichtrekeningen en een kas.

TOELICHTING 22: OVERLOPENDE REKENINGEN

In €	Overlopende rekeningen – Activa	31/12/2023	31/12/2022
II G.	Overlopende rekeningen	342.164	552.472
II G. a.	Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	208.376	80.750
II G. c.	Voorafbetaalde vastgoedkosten	133.788	471.722

De overlopende rekeningen – activa betreffen voornamelijk uitgaven in verband met de structurering en de gedelegeerde leiding van de projecten in ontwikkeling, uitgaven die pas in de projecten worden opgenomen bij de oplevering ervan.

Maar ook te innen financiële inkomsten op de financiële instrumenten die van kracht zijn bij de afsluiting van het boekjaar.

In €	Overlopende rekeningen – Verplichtingen	31/12/2023	31/12/2022
II F.	Overlopende rekeningen	147.100	312.028
II F. a.	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	13.848	13.649
II F. b.	Opgelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	133.252	298.379

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
Subtotaal voor de akte van 29/10/2020	865.923	865.923	86.592.300	86.592.300
Akte van 29/10/2020 - deling van het aantal aandelen door 5	4.329.615	4.329.615	86.592.300	86.592.300
IPO van 10/12/2020	2.857.943	7.187.558	57.158.860	143.751.160
Akte van kapitaalvermindering van 11/06/2021			-945.037	142.806.123
Inbrengen in natura dd. 25/06/2021	240.789	7.428.347	4.784.477	147.590.601
Saldo per 31/12/2023		7.428.347		147.590.601

Op een totaal van 7.428.347 uitgegeven aandelen (geen wijziging voor de boekjaren 2022 en 2023) bezat de Vennootschap er 9.756 op 31 december 2023 tegenover 2.851 op 31 december 2022. Het aantal aandelen voor de berekening van de balansratio's bedraagt dus 7.418.591

aandelen. Terwijl het gemiddelde aantal aandelen in boekjaar 2023 dat dient voor de ratio's van de resultatenrekening 7.420.644 aandelen bedraagt.

Het eigen vermogen is samengesteld als volgt:

In €	31/12/2023	31/12/2022
EIGEN VERMOGEN	213.154.232	186.248.933
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	29.310.248	12.352.094
C. b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	19.975.092	10.375.272
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 (+/-)	5.982.657	618.276
C. h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-114.781	-38.054
C. m. Andere reserves (+/-)	101.751	101.751
C. n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	3.365.529	1.294.849
D. Nettoresultaat van het boekjaar	32.177.046	22.229.900

De reserve voor eigen aandelen bestaat uit aandelen die worden aangehouden in het kader van het Liquidity Provider-contract dat werd ondertekend met Kepler

Cheuvreux, maar ook uit de voorzieningen die zijn aangelegd in het kader van de LTI-regeling voor de effectieve leiding.

TOELICHTING 24: OP AANDELEN GEBASEERDE BETALINGEN

Managers genieten het voordeel van een langetermijnplan voor de toekenning van aandelen (LTI) op basis van relevante criteria en doelstellingen. Elk plan dekt een periode van 3 jaar en wordt vervolgens in het vierde jaar uitgeoefend. Overeenkomstig IFRS 2 wordt dit plan rechtstreeks opgenomen als een verhoging van het eigen vermogen over de geldigheidsduur. De jaarlijkse aanschaffingskosten worden in de algemene kosten van de resultatenrekening verrekend.

De voorwaarden van deze LTI staan in hun totaliteit toegelicht in het Remuneratieverslag van het hoofdstuk "Corporate Governance Verklaring".

Tot op heden is er nog geen actie ondernomen, aangezien het 1^e plan voor de jaren 2023-2024-2025 pas begin 2026 zal worden geïmplementeerd.

TOELICHTING 25: FINANCIËLE SCHULDEN

De Vennootschap financiert haar activiteiten met eigen middelen maar ook met bankkredietlijnen. De tabel hieronder geeft de onderhandelde kredietlijnen, de op de balansdatum opgenomen bedragen en de vervaldag weer.

Bank	Type van financiering	Maximaal bedrag (in €)	Geboekte schuld op 31/12/2023 (in €)	Geboekte schuld op 31/12/2022 (in €)	Vervaldag	Rentevoet
BNP Paribas Fortis	Revolving	Vervallen	Vervallen	15.000.000	30/09/2023	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	7.500.000	7.500.000	7.500.000	6/10/2026	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	7.500.000	7.500.000	6.200.000	6/10/2027	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	10.000.000	10.000.000	0	2/05/2027	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	10.000.000	5.000.000	0	2/05/2028	Euribor + marge
BNP Paribas Fortis	Revolving	15.000.000	15.000.000	0	30/09/2027	Euribor + marge
Triodos	Revolving	Vervallen	Vervallen	0	1/02/2024	Euribor + marge
Triodos	Revolving	15.000.000	6.200.000	0	31/10/2029	Euribor + marge
Triodos	Revolving	10.000.000	4.100.000	0	31/10/2030	Euribor + marge
KBC	Revolving	20.000.000	20.000.000	20.000.000	31/10/2027	Euribor + marge
KBC	Revolving	10.000.000	10.000.000	0	30/04/2029	Euribor + marge
Belfius Banque	Revolving	Vervallen	Vervallen	12.500.000	31/12/2023	Euribor + marge
Belfius Banque	Revolving	12.500.000	100.000	12.500.000	31/12/2024	Euribor + marge
Belfius Banque	Revolving	5.000.000	5.000.000	0	31/05/2027	Euribor + marge
Belfius Banque	Revolving	7.500.000	7.500.000	0	31/05/2028	Euribor + marge
Belfius Banque	Revolving	15.000.000	2.000.000	0	31/05/2029	Euribor + marge
Caisse d'Épargne HdF	Term Loan	12.500.000	12.500.000	12.500.000	29/12/2025	Vaste rente
Caisse d'Épargne HdF	Term Loan	12.500.000	12.500.000	12.500.000	28/12/2026	Vaste rente
Totaal		170.000.000	124.900.000	98.700.000		
Waarvan langlopend			124.800.000	71.200.000		
Waarvan kortlopend			100.000	27.500.000		

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

De kortlopende financiële schulden omvatten 100.000 € uit een Belfius-krediet dat vervalt in december 2024, 139.190 € uit ontvangen huurwaarborgen en ten slotte 507.118 € uit kortlopende financiële schulden.

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

31/12/2023 (in €)	Openings-saldo	Kasstroom	Overname van dochterondernemingen	Eindsaldo
Langlopende financiële schulden				
Bankschulden	71.200.000	53.600.000		124.800.000
Andere financiële verplichtingen		760.732		760.732
Kortlopende financiële schulden				
Bankschulden	27.500.000	-27.400.000		100.000
Huurwaarborgen	116.931	22.258		139.190
Andere financiële verplichtingen	450.947		56.171	507.118
Totaal van de verplichtingen uit financieringsactiviteiten	99.267.878	26.982.991	56.171	126.307.040

31/12/2022 (in €)	Openings-saldo	Kasstroom	Overname van dochterondernemingen	Eindsaldo
Langlopende financiële schulden				
Bankschulden	51.476.469	19.723.531		71.200.000
Kortlopende financiële schulden				
Bankschulden	129167	27370833		27.500.000
Huurwaarborgen	68.195	48.736		116.931
Andere financiële verplichtingen	164.116		286.831	450.947
Totaal van de verplichtingen uit financieringsactiviteiten	51.837.947	47.143.100	286.831	99.267.878

De volgende tabellen geven een overzicht van de resterende contractuele looptijden van de financiële verplichtingen van de Vennootschap met contractuele aflossingstermijnen. De tabellen zijn opgesteld op basis

van de niet-verdisconteerde kasstromen (alleen aflossing van de hoofdsom) met betrekking tot de financiële verplichtingen, uitgaande van de vroegste datum waarop de Vennootschap tot betaling zou kunnen worden verplicht.

31/12/2023 (in €)	Minder dan 1 jaar	1- 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Bankschulden	100.000	120.700.000	4.100.000
Niet verdisconteerde rentelasten	1.230	5.704.988	364.484
Huurwaarborgen	139.190	0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	760.732	0	0
Andere financiële verplichtingen	507.118	0	0

31/12/2022 (in €)	Minder dan 1 jaar	1- 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Bankschulden	27.500.000	71.200.000	0
Niet verdisconteerde rentelasten	280.880	3.153.983	0
Huurwaarborgen	116.931	0	0
Andere financiële verplichtingen	450.947	0	0

Om zijn 'revolving' kredieten met variabele rentevoeten af te dekken, heeft Inclusio verscheidene afdekkingsinstrumenten gekocht die de Vennootschap

toelaten om de variabele rentevoet om te zetten in een vaste rentevoet. Deze instrumenten werden niet geboekt als afdekkingen in de zin van IFRS 9.

Inclusio jaarverslag 2023

Bank	Type van dekking	Bedrag (in €)	Begin	Einde	Marge	Fair Value (in €)
BNP Paribas Fortis	IRS met floor	7.500.000	21/05/2020	21/05/2026	0,210%	445.688
BNP Paribas Fortis	IRS met floor	7.500.000	21/05/2020	21/05/2027	0,260%	567.320
BNP Paribas Fortis	IRS met floor	10.000.000	21/05/2020	21/05/2028	0,295%	927.550
Belfius Banque	IRS met floor	7.500.000	28/07/2020	29/01/2029	0,170%	861.162
Belfius Banque	IRS met floor	7.500.000	28/07/2020	30/07/2029	0,203%	926.286
Belfius Banque	IRS zonder floor	10.000.000	15/06/2023	31/12/2028	3,000%	-325.475
KBC Bank	IRS zonder floor	10.000.000	8/12/2022	8/12/2028	2,558%	-48.507
KBC Bank	Collar	5.000.000	8/12/2022	8/12/2027	3,25%-2,10%	-110.224
KBC Bank	IRS zonder floor	7.500.000	15/12/2023	15/06/2027	2,798%	-105.910
Totaal		72.500.000				3.137.890

TOELICHTING 26: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

In €	31/12/2023	31/12/2022
Exit taks	1.677.429	1.394.923
Leveranciers	1.162.854	2.083.737
Huurders	170.074	120.581
Belastingen, bezoldigingen en sociale schulden	644.764	826.456
Totaal	3.655.121	4.425.698

De Exit Tax schuld komt overeen met de raming van de exit tax die zal moeten betaald worden bij de fusie van de dochtervennootschappen met Inclusio.

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

De schulden aan de huurders stemmen overeen met vooruitbetaalde huurgelden.

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

In €	31/12/2023	31/12/2022
BTW	8.657	7.211
Belastingen	71.757	270.797
Onroerende voorheffing	329.419	177.494
Schulden met betrekking tot personeelsbeloningen	234.930	370.954
Totaal	644.764	826.456

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

TOELICHTING 27: SCHULDRATIO

Onderstaande tabel geeft de schuldgraad weer (op geconsolideerde basis), berekend conform het KB betreffende GVV's.

In €		31/12/2023	31/12/2022
I B.	Langlopende financiële schulden	124.800.000	71.200.000
II B.	Kortlopende financiële schulden	746.307	28.067.878
II D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.655.121	4.425.698
	Totaal schulden	129.201.428	103.693.576
	Gecorrigeerd totaal activa	339.535.486	284.271.879
	Schuldration	38,05%	36,48%

TOELICHTING 28: FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN BEHEER VAN DE FINANCIËLE RISICO'S

Overzicht van de financiële instrumenten.

In €	Categorie	31/12/2023	31/12/2022
Langlopende financiële activa			
Vorderingen	Tegen afgeschreven	130.721	79.703
Afdekkingsinstrumenten	Tegen reële waarde	3.728.006	5.982.657
Vlottende financiële activa			
Handelsvorderingen	Tegen afgeschreven	66.565	52.461
Geldmiddelen en kasequivalenten	Tegen afgeschreven	658.046	593.077
	Totaal financiële activa	4.583.338	6.707.899
Langlopende financiële schulden			
Bankschulden	Tegen afgeschreven	124.800.000	71.200.000
Afdekkingsinstrumenten	Tegen reële waarde	590.116	0
Kortlopende financiële schulden			
Bankschulden	Tegen afgeschreven	100.000	27.500.000
Huurwaarborgen	Tegen afgeschreven	139.190	116.931
Saldo van de overnameprijs te betalen	Tegen afgeschreven	117.435	356.831
Andere rekening-courant	Tegen afgeschreven	389.683	94.116
Handelsschulden	Tegen afgeschreven	3.655.121	4.425.698
	Totaal financiële verplichtingen	129.791.544	103.693.576

Inclusio jaarverslag 2023

Op 31/12/2023 vertegenwoordigen de gelopen maar niet vervallen interesten op opgenomen kredieten 133.252 €, terwijl de opbrengsten van de afdekkingsinstrumenten 208.376 € vertegenwoordigen.

De reële waarde van de afgeleide instrumenten eind 2023 is positief ten belope van 3.137.891 € en is door de banken bepaald op basis van een model dat de toekomstige kasstromen verdisconteert, die worden bepaald op basis van rentecurves (openbaar beschikbare informatie, niveau 2-gegevens).

Een theoretische verandering van 1% in de verwachte markrentecurve op 31 december 2023 (2,43%) zou resulteren in een verandering in de hierboven getoonde reële waarde. In het geval van een rentedaling (-1%) zou de reële waarde van de derivaten 54.668 € zijn, terwijl een rentestijging (+1%) de reële waarde van de derivaten zou doen stijgen naar 6.221.113 €.

De boekwaarde van de hierboven tegen geamortiseerde kostprijs vermelde financiële activa en financiële verplichtingen benadert de reële waarde goed, hetzij omdat het kortlopende instrumenten betreft, hetzij omdat de toepasselijke rentevoet voor het merendeel variabel is. We merken op dat twee kredieten een vaste rentevoet hebben, en vermits ze niet overdraagbaar zijn, worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Beheer van financiële risico's

Het financieel beheer van Inclusio is erop gericht alle vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen van de Vennootschap te kunnen verzekeren. De Vennootschap zorgt ervoor dat zij over de nodige financiële middelen beschikt voor haar investeringen, in functie van de verwachte planning voor de uitvoering van de werkzaamheden. Eind 2023 had Inclusio voor 45.100.000 € aan beschikbare middelen op kredietlijnen (37.650.000 € op het einde van het boekjaar 2022). De overeenkomsten met de banken bevatten (in voorkomend geval) verschillende voorwaarden, zoals de verplichting om het GVV-statuut te behouden, "negative pledge" en "pari passu" clausules, maar ook financiële voorwaarden waaraan moet worden voldaan, zoals een maximale schuldgraad, een minimale dekkinggraad van de bankinteresten of een minimale omvang van de vastgoedportefeuille. Inclusio bevestigt dat deze voorwaarden goed worden nageleefd en verwacht geen

enkel element dat de activiteiten van de vennootschap negatief zou beïnvloeden en dat ertoe zou leiden dat de vennootschap haar verplichtingen ten aanzien van de banken niet zou nakomen.

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies voor de Groep indien een klant of tegenpartij van een financieel instrument niet in staat is zijn contractuele verplichtingen na te komen.

Er wordt geacht dat er geen significante blootstelling bestaat door het mogelijk niet nakomen van verplichtingen door de tegenpartijen van financiële instrumenten, behalve voor handels- en overige vorderingen in handen van de Vennootschap.

Op balansdatum is er geen belangrijke concentratie van het kredietrisico. De boekwaarde van elk actief vertegenwoordigt de maximale blootstelling van het kredietrisico.

Met betrekking tot gelddeposito's beperkt de Vennootschap het kredietrisico door haar deposito's enkel te plaatsen bij Belgische banken.

Dit type van financieel risico wordt centraal beheerd.

Renterisico

Het renterisico wordt beheerd op het niveau van de geconsolideerde netto financiële schuld van de Vennootschap, met als voornaamste doel om de financieringskost op middellange termijn veilig te stellen.

Daarom beheert de Vennootschap dit risico op een gecentraliseerde manier, op basis van de evolutie van haar geconsolideerde financiële nettoschuld.

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

Onderstaande tabel geeft de hypothetische evolutie weer van de gemiddelde totale financieringsgraad van Inclusio

(inclusief bankmarge), volgens een hypothetische evolutie van de Euribor 3 maanden.

31/12/2023								
Euribor 3 maanden	0 %	1,00 %	2,00 %	3,00 %	4,00 %	5,00 %	6,00 %	7,00 %
Financieringspercentage	1,97 %	2,16 %	2,34 %	2,57 %	2,76 %	2,95 %	3,13 %	3,32 %
31/12/2022								
Euribor 3 maanden	0 %	1,00 %	2,00 %	3,00 %	4,00 %	5,00 %	6,00 %	7,00 %
Financieringspercentage	1,62 %	1,96 %	2,31 %	2,70 %	3,06 %	3,40 %	3,75 %	4,10 %

Indien de Euribor op 3 maanden zou stijgen van 4% (percentage dat op het einde van het boekjaar 2023 op de financiële markten gold) naar 5%, zou dit een negatieve financiële impact op de resultatenrekening hebben van 232.181 €.

Liquiditeitsrisico

Om de liquiditeit en de financiële flexibiliteit te allen tijde te garanderen, beschikt de Vennootschap, naast de beschikbare geldmiddelen, over verscheidene toegezegde en niet-toegezegde kredietlijnen in diverse munten en in bedragen die als adequaat worden beschouwd voor de huidige en toekomstige financieringsbehoeften (zie toelichting 25).

Deze overeenkomsten omvatten verschillende verbintenissen van de Vennootschap en worden nagekomen.

TOELICHTING 29: TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Inclusio heeft een band als verbonden partij met haar directie en bestuursleden.

De bezoldiging van de bestuurders voor het boekjaar 2023 (vaste emolumenten en aanwezigheidsvergoedingen) bedraagt 158.250 € (115.750 € voor het boekjaar 2022). De bezoldiging van de effectieve leiding (vaste, variabele vergoedingen, pensioenverzekering en andere kosten) bedraagt 746.313 € voor het boekjaar 2023 (exclusief wijzigingen in de voorzieningen) (781.450 € voor het boekjaar 2022). De volledige details staan vermeld in het Remuneratieverslag in het hoofdstuk "Corporate Governance Verklaring".

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

TOELICHTING 30: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

Inclusio heeft geen investeringsverbintenissen buiten de balans. Details over verplichtingen met betrekking tot vastgoedprojecten in uitvoering worden gegeven in toelichting 15.

TOELICHTING 31: ASPECTEN IN VERBAND MET DE MACRO-ECONOMISCHE CONTEXT EN HET KLIMAAT

Ces derniDe afgelopen jaren hebben er een aantal wereldwijde gebeurtenissen plaatsgevonden, waaronder de Covid-19 pandemie, de oorlog in Oekraïne en de Israëlisch-Palestijnse oorlog.

Inclusio oefent al haar activiteiten uit in België en heeft daarom geen directe financiële impact gevoeld door deze gebeurtenissen.

Desondanks hebben deze gebeurtenissen indirecte effecten gehad op mondiaal niveau. De indirecte gevolgen van de macro-economische situatie en het klimaat kunnen vanuit het oogpunt van de volgende risicofactoren in aanmerking worden genomen (zie hoofdstuk "Risicofactoren" in dit document):

- inflatie en indexering van huurprijzen (risico 1.1.2);
- vertragingen of budgetoverschrijdingen bij de realisatie van projectontwikkelingen (risico 1.1.1);
- financiering en liquiditeit (risico 1.2.1);
- hogere rentevoeten (risico 1.2.2);
- milieu-effecten op de reële waarde van de gebouwen (risico 1.5).

TOELICHTING 32: GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Tussen 31 december 2023 en de publicatiedatum van het jaarverslag, deed zich in de portefeuille geen enkele belangrijke verandering voor.

Overigens zal een dividenduitkering van 0,75 € bruto per aandeel worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.

TOELICHTING 33: LIJST VAN DOCHTERONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

De lijst van de dochtervennootschappen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2023 is als volgt:

	% in bezit	Consolidatiewijze	Rechtspersonenregister
Immo Genappe	100 %	Integraal	0448.673.696
Inclusio Ostbelgien	51 %	Equity-methode	0778.320.377

Daarnaast zijn in het boekjaar 2023 volgende filialen gefuseerd.

	Fusiedatum	Rechtspersonenregister
Société d'Habitations de Tournai	12/12/2023	0405.859.678
Financière de Roosevelt	04/05/2023	0860.680.406
Trifax	20/06/2023	0425.492.577
Mouscron Invest & Development	17/10/2023	0751.899.755
Buimmo	22/11/2023	0683.524.653
Middelweg Albert	22/03/2023	0666.408.509

TOELICHTING 34: PERSONEELSBESTAND

Aantal werknemers op het einde van het boekjaar	31/12/2023	31/12/2022
Werknemers - zelfstandigen	12	13
Onafhankelijke bestuurders	2	2
	14	15

De leidinggevenden (niet in dienstverband) hebben een pensioenplan waarop het wettelijk gewaarborgd rendement niet van toepassing is. De betaalde bedragen zijn bijgevolg definitief en worden onder algemene kosten geboekt in de boekhouding. De werknemers hebben een toegezegde-bijdrageregeling die een wettelijk bepaald

minimumrendement moet garanderen. Op het einde van het boekjaar 2023 was er geen onderfinanciering en werden alle betaalde bedragen in het kader van deze verzekeringsovereenkomst ten gunste van de werknemers opgenomen in de algemene kosten van de vennootschap.

TOELICHTING 35: VERGOEDINGEN VAN DE COMMISSARIS

In € - incl. btw	31/12/2023	31/12/2022
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van Commissaris (incl. dochtervennootschappen)	67.450	67.504
Andere auditgerelateerde diensten	3.200	15.345
Totaal	70.650	82.849

Op de gewone algemene vergadering van 17/05/2023 heeft de vennootschap het mandaat vernieuwd van de commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren bv, met maatschappelijke zetel te Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J te 1930 Zaventem, vertegenwoordigd door de heer Ben Vandeweyer, bedrijfsrevisor. Zijn mandaat dekt de boekjaren 2023 - 2024 - 2025.

De bezoldiging van de commissaris is vastgesteld op 53.000 € excl. btw/jaar en wordt verhoogd met de IBR-kosten en uitgaven.

SAMENVATTING VAN DE STATUTAIRE FINANCIËLE OVERZICHTEN

De onderstaande statutaire financiële overzichten zijn een verkorte versie van de statutaire rekeningen. De volledige versie van de statutaire rekening is neergelegd bij de Nationale Bank van België, maar is ook beschikbaar op de website van de vennootschap en op aanvraag.

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Ben Vandeweyer, erkend revisor, heeft zijn volledige controle afgerond en heeft tot slot een verklaring zonder voorbehoud afgegeven over de jaarrekening van de Vennootschap.

Statutair overzicht van de financiële situatie

Statutaire rekeningen

In €		31/12/2023	31/12/2022
I	Vaste Activa	340.793.201	287.898.783
I B.	Immateriële vaste activa	10.293	30.336
I C.	Vastgoedbeleggingen	317.931.372	217.972.935
I D.	Andere materiële vaste activa	334.614	112.623
I E.	Financiële vaste activa	3.858.727	37.129.789
I F.	Vorderingen financiële leasing	8.295.610	8.295.610
I I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	10.362.585	24.357.490
II	Vlottende activa	1.302.607	1.175.176
II D.	Handelsvorderingen	66.565	52.711
II E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	236.554	100.573
II F.	Kas en kasequivalenten	657.325	479.027
II G.	Overlopende rekeningen	342.164	542.865
	ACTIVA	342.095.808	289.073.960
	EIGEN VERMOGEN	213.154.232	186.248.933
A.	Kapitaal	142.916.788	142.916.788
B.	Uitgiftepremies	8.750.150	8.750.150
C.	Reserves	29.310.248	12.352.094
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	32.177.046	22.229.900
	VERPLICHTINGEN	128.941.576	102.825.027
I	Langlopende verplichtingen	125.560.732	71.200.000
I B.	Langlopende financiële schulden	124.800.000	71.200.000
I C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	760.732	0
II	Kortlopende verplichtingen	3.380.844	31.625.027
II B.	Kortlopende financiële schulden	975.932	29.499.814
II D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.257.812	1.813.185
II F.	Overlopende rekeningen	147.100	312.028
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	342.095.808	289.073.960

Statutair overzicht van het totaalresultaat

Statutaire rekeningen

In €		31/12/2023	31/12/2022
I	Huurinkomsten	12.813.508	9.144.590
III	Met verhuur verbonden kosten	-1.254	-97.295
	NETTO HUURRESULTAAT	12.812.253	9.047.295
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	375	5.608
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	503.272	554.300
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-817.836	-625.446
	VASTGOEDRESULTAAT	12.498.064	8.981.758
IX	Technische kosten	-265.627	-293.814
X	Commerciële kosten	-24.448	-8.384
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	2.999	-4.729
XII	Beheerkosten vastgoed	-489.481	-353.558
	VASTGOEDKOSTEN	-776.557	-660.486
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11.721.507	8.321.272
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.323.995	-2.204.976
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-48.249	-43.532
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.349.263	6.072.764
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	27.736.782	9.946.021
XIX	Ander portefeuilleresultaat	0	4.496
	OPERATIONEEL RESULTAAT	37.086.046	16.023.281
XX	Financiële inkomsten	159.528	210.540
XXI	Netto interestkosten	-2.884.730	-895.176
XXII	Andere financiële kosten	-132.186	-19.405
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.844.767	5.364.381
	FINANCIEEL RESULTAAT	-5.702.156	4.660.340
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	901.866	1.571.807
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	32.285.756	22.255.428
XXV	Vennootschapsbelasting	-69.468	-50.607
XXVI	Exit taks	-39.242	25.079
	BELASTINGEN	-108.710	-25.528
	NETTO RESULTAAT	32.177.046	22.229.900
Staat van het globaal resultaat			
I.	Nettoresultaat	32.177.046	22.229.900
II.	Andere elementen van het globaal resultaat :	0	0
	GLOBAAL RESULTAAT(I + II)	32.177.046	22.229.900
	Basis resultaat verdeelt per aandeel	4,33	2,99

Detail van het statutair eigen vermogen voor en na bestemming

In €		VOOR distributie	NA distributie
		31/12/2023	31/12/2023
	EIGEN VERMOGEN	213.154.232	207.582.972
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	29.310.248	55.916.033
C. b.	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	22.115.044	49.851.826
C. c.	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	0	901.866
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 (+/-)	5.982.657	3.137.890
C. h.	Reserve voor eigen aandelen (-)	-114.781	-114.781
C. m.	Andere reserves (+/-)	101.751	101.751
C. n.	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	1.225.577	2.037.482
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	32.177.046	0
	Voorgesteld dividend	n.v.t.	5.571.260

Vanaf de bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023 legt de vennootschap een reserve aan voor het aandeel in het nettoresultaat en de andere elementen van het globaal resultaat van deelnemingen die volgens de vermogensmutatiemethode zijn opgenomen. Deze bedraagt 901.866 € en stemt overeen met 882.444 € voor dochteronderneming Immo-Genappe en 19.422 € voor dochteronderneming Inclusio Ostbelgien. Alle andere dochterondernemingen die voordien werden aangehouden, werden samengevoegd.

Winstverdeling

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1 (in €)	31/12/2023	31/12/2022
Gecorrigeerd resultaat (A)		
Netto resultaat	32.177.046	22.229.900
+ Afschrijving	105.410	63.574
+ Waardevermindering	1.254	97.963
- Terugname van waardeverminderingen	0	-668
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	2.844.767	-5.364.381
+/- Variaties in de reële waarde in de vastgoedportefeuille	-27.736.782	-9.950.517
+/- Aandeel in de resultaten van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-901.866	-1.571.807
Ontvangen dividend van dochterondernemings	452.332	791.581
Gecorrigeerd resultaat (A)	6.942.161	6.295.645
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		
+ Netto Meerwaarden	0	0
Gecorrigeerd resultaat (B)	0	0
TOTAAL (A+B)	6.942.161	6.295.645
Minimaal uitkeerbaar (80%)	5.553.729	5.036.516

Inclusio jaarverslag 2023

Het nettoresultaat van het boekjaar wordt gecorrigeerd om afschrijvingen en waardeverminderingen of terugnemingen van waardeverminderingen uit te sluiten. Overeenkomstig de GVV-wetgeving worden daarnaast ook de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en vastgoedbeleggingen, evenals de waardeverandering ten gevolge van de vermogensmutatie van de dochtervennootschappen uitgesloten van de formule voor de berekening. De ontvangen dividenden van de dochtervennootschappen komen uitsluitend van de dochtervennootschap Société d' habitations de Tournai, een dochtervennootschap die inmiddels door Inclusio is gefuseerd.

Aangezien de onderneming geen verkooptransacties heeft verricht, is in bovenstaande tabel geen enkele gerealiseerde meerwaarde opgenomen.

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13,   1, eerste lid, levert dus een totaal uitkeerbaar resultaat op van 6.942.161   voor het boekjaar 2023 waarvan minimum 80%, hetzij 5.553.729   moet worden uitgekeerd als dividend van het boekjaar 2023.

Overeenkomstig art. 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen mag het netto-actief, na uitkering van het voorgestelde dividend, niet lager zijn dan het bedrag van het geboekte kapitaal, vermeerderd met de reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. De resterende marge bedraagt 2.139.232   en wordt als volgt bepaald:

Netto-actief na bestemming en uitkering		207.582.972
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 (+/-)	49.851.826	
Reserve voor het aandeel van het nettoresultaat en andere elementen van het totaalresultaat uit beleggingen verwerkt volgens de equity-methode	901.866	
Reserveren voor eigen aandelen	-114.781	
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 (+/-)	3.137.890	
Totaal		205.443.739
Verschil		2.139.233

Resultaatsverwerking en statutaire toewijzing

In �	31/12/2023	31/12/2022
A. Nettoresultaat	32.177.046	22.229.900
B. Toevoeging aan/onttrekking van (-/+)		
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	27.736.782	9.950.517
Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-2.844.767	5.364.381
Toevoeging aan/onttrekking van overige reserves van het aandeel van de netto-inkomsten uit beleggingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (-/+)	901.866	1.571.807
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	811.904	143.352
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, � 1, lid 1	5.553.729	5.036.516
D. Vergoeding kapitaal - andere dan C	17.532	163.324

EPRA - PRESTATIE-INDICATOREN

Begin 2024 werd Inclusio lid van EPRA (European Public Real Estate Association).

EPRA vertegenwoordigt de Europese beursgenoteerde vastgoedsector in heel Europa. De EPRA heeft gestandaardiseerde prestatie-indicatoren gecreëerd die het voor elke aangesloten onderneming of investeerder mogelijk maken om haar indicatoren te gebruiken op basis van gestandaardiseerde

aanbevelingen. Deze aanbevelingen staan vermeld in het verslag "EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines" beschikbaar op de website van EPRA (www.epra.com).

Inclusio benadrukt zo dat ze haar verslaggeving wil standaardiseren om op die manier de kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie voor beleggers te verbeteren. De financiële EPRA-indicatoren staan in dit hoofdstuk vermeld, de ESG EPRA-indicatoren zijn opgenomen in het ESG-verslag.

Overzicht van de belangrijkste indicatoren

Indicatoren	Definities	31/12/2023	31/12/2022		
1	EPRA Earnings	Resultaat uit operationele activiteiten	0,92	0,85	€/aandelen
2	EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value. Deze indicator gaat ervan uit dat het bedrijf zijn activa niet verkoopt en weerspiegelt de waarde die nodig zou zijn om het bedrijf opnieuw op te bouwen op basis van zijn huidige structuur.	33,11	25,80	€/aandelen
	EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets. Deze indicator gaat ervan uit dat het bedrijf activa-aan- en verkooptransacties uitvoert, wat resulteert in uitgestelde belastingen.	28,31	24,27	€/aandelen
	EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value. Deze indicator vertegenwoordigt de waarde van aandelen in een scenario van verkoop van alle activa die leidt tot de afwikkeling van uitgestelde belastingen en de terugbetaling van schulden en financiële instrumenten.	28,73	25,08	€/aandelen
3	EPRA NIY	EPRA Net Initial Yield. Geannualiseerde brutohuuropbrengsten op basis van de contractuele huren op de afsluitingsdatum van de jaarrekening, verminderd met vastgoedkosten, alles gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille, vermeerderd met de kosten en overdrachtsrechten geschat tijdens de hypothetische vervreemding van de plaatsing van de gebouwen.	3,72%	4,07%	
	EPRA 'topped-up' NIY	EPRA Net Initial Yield 'topped-up'. Deze maatregel omvat een bijkomende aanpassing aan de EPRA NIY om rekening te houden met het einde van de toegekende gratis diensten.	3,72%	4,07%	
4	EPRA Vacancy Rate	Deze maatstaf geeft de verhouding weer van de geschatte huurwaarde (ELV) van leegstaande ruimte gedeeld door de ELV van de gehele portefeuille die beschikbaar is voor verhuur.	1,58%	0,77%	
5	EPRA Cost Ratios (included)	De kostenratio (inclusief directe leegstandskosten) relateert alle exploitatie- en vastgoedkosten aan de brutohuuropbrengsten.	25,75%	31,38%	
	EPRA Cost Ratios (excluded)	De kostenratio (exclusief directe leegstandskosten) relateert alle exploitatie- en vastgoedkosten aan de brutohuuropbrengsten.	25,75%	31,38%	
6	EPRA LTV	Deze indicator relateert het bedrag van de schulden aan de reële waarde van het gebouw.	38,17%	36,48%	

Inclusio jaarverslag 2023

EPRA Earnings (in €)	31/12/2023	31/12/2022
IFRS Resultaat	32.177.046	22.229.900
(i) Wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen	-28.157.878	-10.478.643
(vi) Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten	2.844.767	-5.364.381
(ix) EPRA aanpassingen met betrekkingen tot joint ventures	-19.422	-71.302
EPRA Resultaat	6.844.512	6.315.574
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.420.644	7.428.238
EPRA Resultaat per aandeel	0,92	0,85

EPRA Net Asset Value (in €)	31/12/2023			31/12/2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigen vermogen IFRS	213.154.232	213.154.232	213.154.232	186.248.933	186.248.933	186.248.933
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-3.137.890	-3.137.890		-5.982.657	-5.982.657	
(viii. b) Immateriële vaste activa		-10.293			-30.336	
(xi) Overdrachtsbelastingen	35.612.294			11.344.014		
NAV	245.628.636	210.006.048	213.154.232	191.610.290	180.235.940	186.248.933
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.418.591	7.418.591	7.418.591	7.425.496	7.425.496	7.425.496
NAV per aandeel	33,11	28,31	28,73	25,80	24,27	25,08

EPRA NIY and 'topped-up' NIY (in €)	31/12/2023				31/12/2022			
	Betaalbare huurwoningen	Opvang en huisvesting van personen met een beperking	Sociale infrastructuur	Totaal	Betaalbare huurwoningen	Opvang en huisvesting van personen met een beperking	Sociale infrastructuur	Totaal
Vastgoedbeleggingen	261.979.111	26.217.466	40.273.332	328.469.909	227.448.672	25.593.026	21.192.626	274.234.324
Projectontwikkelingen	-9.599.533			-9.599.533	-16.297.855	-1.993.750		-18.291.605
Geschatte mutatierechten	31.126.418	2.190.534	1.470.068	34.787.020	8.090.180	1.933.724	769.274	10.793.178
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur	283.505.996	28.408.000	41.743.400	353.657.396	219.240.997	25.533.000	21.961.900	266.735.897
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	10.392.483	1.263.554	2.573.017	14.229.054	9.284.172	1103264	1372884	11.760.320
Vastgoedkosten	-953.538	-47.507	-72.976	-1.074.021	-823.127	-43.989	-36.425	-903.541
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	9.438.945	1.216.047	2.500.040	13.155.033	8.461.045	1.059.275	1.336.459	10.856.779
Notioneel bedrag bij aflopen van huurrijke periode	0	0	0	0	0	0	0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	9.438.945	1.216.047	2.500.040	13.155.033	8.461.045	1.059.275	1.336.459	10.856.779
EPRA NIY	3,33%	4,28%	5,99%	3,72%	3,86%	4,15%	6,09%	4,07%
EPRA 'topped-up' NIY	3,33%	4,28%	5,99%	3,72%	3,86%	4,15%	6,09%	4,07%

EPRA Leegstandpercentage (in €)	31/12/2023	31/12/2022
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	239.198	98.295
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille	15.167.609	12.723.694
EPRA Leegstandspercentage	1,58%	0,77%

EPRA Cost ratios (in €)	331/12/2023	31/12/2022
(i) Operationele kosten zoals in de IFRS-resultatenrekening	-3.425.261	-3.275.543
EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten)	-3.425.261	-3.275.543
(ix) Directe leegstandskosten	0	0
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	-3.425.261	-3.275.543
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond	13.302.033	10.438.631
Brutohuurinkomsten	13.302.033	10.438.631
EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	25,75%	31,38%
EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	25,75%	31,38%

EPRA LTV (in €)	31/12/2023			31/12/2022	
	Groep (zoals opgenomen in de IFRS-rekeningen)	Aandeel joint ventures	Totaal	Groep (zoals opgenomen in de IFRS-rekeningen)	
Leningen van financiële instellingen	124.900.000	1.420.903	126.320.903	98.700.000	
Netto crediteuren	4.301.428	21.551	4.322.979	4.993.576	
Schuld voor het recht om kantoren te gebruiken	170.616	0	170.616	0	
Kas en kasequivalenten	-658.046	-283.442	-941.488	-593.077	
Netto schuld (a)	128.713.998	1.159.012	129.873.009	103.100.499	
Gebouw voor eigen gebruik	170.616	0	170.616	0	
Vastgoed in exploitatie tegen reële waarde	318.870.376	3.181.556	322.051.931	255.942.719	
Projectontwikkelingen	9.599.533	0	9.599.533	18.291.605	
Immateriële vaste activa	10.293	12.646	22.939	30.336	
Netto vorderingen	8.362.174	0	8.362.174	8.348.071	
Totale waarde eigendom (b)	337.012.992	3.194.201	340.207.194	282.612.731	
LTV (a/b)	38,19%	36,28%	38,17%	36,48%	

EPRA Geactiveerde investeringskosten (in €)	31/12/2023	31/12/2022
Acquisities	20.061.715	43.972.419
Ontwikkeling	4.165.865	7.270.971
Vastgoedbeleggingen	1.523.664	1.992.847
Toename van de verhuurbare oppervlakte	0	0
Geen toename van de verhuurbare oppervlakte	1.523.664	1.992.847
Premies voor huurders	0	0
Andere materiële niet-toegewezen uitgaven	0	0
Gekapitaliseerde interest	326.462	275.248
Totaal	26.077.706	53.511.485

De tabel met de evolutie van de huurprijzen bij een identieke perimeter (Like-for-like rental growth reporting) staat vermeld in toelichting 4 Netto huurresultaat in dit hoofdstuk.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN INCLUSIO NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2023 - GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Inclusio NV (de "vennootschap") en haar filialen (samen "de groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 17 mei 2023, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2025. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Inclusio NV uitgevoerd gedurende 4 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2023 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 343 263 (000) EUR bedraagt en waarvan het staat van het geconsolideerd globaalresultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 32 177 (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 2023 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde

kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle

Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde

Waardering van vastgoedbeleggingen

- Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (329 miljoen EUR) vertegenwoordigen 95% van het geconsolideerde balans per 31 december 2023. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een aanzienlijke invloed op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen.
- De vastgoedportefeuille omvat gebouwen die verhuurd, gerenoveerd en in aanbouw zijn.
- De portefeuille wordt gewaardeerd tegen reële waarde. Projectontwikkelingen worden volgens dezelfde methode gewaardeerd, maar met aftrek van alle kosten die nodig zijn om het ontwikkeling te voltooien en rekening houdend met een risicopremie in verband met de onzekerheden van het project. De belangrijkste gegevens voor de waardering zijn rendementen en actuele markthuren, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille.
- De groep doet elk kwartaal een beroep op gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille tegen reële waarde te waarderen. Deze vastgoeddeskundigen worden aangesteld door het bestuur van de groep en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van de International Valuation Standards/RICS Valuation Standards. De vastgoeddeskundigen die door de groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de groep actief is.
- De groep heeft in 2023 de waarderingmethodologie van haar vastgoedportefeuille aangepast. Er wordt nu onderscheid gemaakt tussen vastgoedactiva die verkocht kunnen worden door te snijden (d.w.z. appartementsgebouwen) en andere vastgoederen die als blok verkocht kunnen worden. Om de reële waarde van de investeringswaarde te bepalen, worden reële overdrachtstaken (10% of 12,5%) toegepast, behalve in het geval van huureenheden met een investeringswaarde van meer dan 2,5 MEUR (2,5%). Deze wijziging in de waarderingmethodologie had een positieve belangrijke impact op de portefeuillevaarde in vergelijking met het voorgaande jaar.
- Het auditrisico vloeit daarom voort uit de belangrijkste uitgangspunten en inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement.
- Wij hebben de interne controle van het bestuur beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles met betrekking tot vastgoedbeleggingen getest.
- Wij hebben de bekwaamheid, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.
- Wij hebben het waarderingproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille, belangrijke veronderstellingen en inschattingen besproken met de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en beoordeeld.
- Wij hebben de belangrijkste veronderstellingen die bij de waardering werd gebruikt beoordeeld vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement.
- Wij hebben de controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, de voornaamste kenmerken van het huurcontract en de bezettingsgraad.
- Wij hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingverslagen afgestemd met de boekhouding en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten.
- Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties.
- Ten slotte hebben wij de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

Verwijzing naar de bijlagen

- Wij verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, met inbegrip van de toelichting bij de financiële staten: toelichting 2.2, samenvatting van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving; toelichting 8, variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen; toelichting 15, vastgoedbeleggingen.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde

jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Inclusio jaarverslag 2023

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 2023 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Antwerpen.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Ben Vandeweyer



PERMANENT DOCUMENT

NAAM

De naam van de Vennootschap is 'Inclusio', voorafgaand of gevolgd door de woorden 'Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht' of 'openbare GVV naar Belgisch recht' of 'GVV naar Belgisch recht'

ZETEL

Herrmann-Debrouxlaan 40 in 1160 Oudergem (België)
E-mailadres: info@inclusio.be
Website: www.inclusio.be

RECHTSPERSONENREGISTER

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, in het Rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0840.020.295.

BTW-nummer
BE 0840.020.295

Identificatiecode van de juridische entiteit (LEI)
967600NU10CMHYJZUH44



A portrait of a man with a beard and short dark hair, wearing a grey t-shirt and a backpack. He is standing in a brightly lit, modern interior space with large windows in the background. The text 'PERMANENT DOCUMENT' is overlaid in large white letters across the center of the image.

PERMANENT DOCUMENT

Bilal

Project Domaine des Étangs
in Anderlecht

OPRICHTING, RECHTSVORM EN STATUTEN

Inclusio is opgericht op 06/10/2011 (onder de naam Bon Pasteur nv, aangezien het eerste project in de Goede Herderstraat in Evere was gevestigd). Zij werd eind 2014 omgevormd tot een commanditaire vennootschap op aandelen (cva) met de naam Inclusio op initiatief van de volgende drie groepen: Degroof Petercam (via Imofig), Kois en Re-Vive.

In het kader van het nieuwe GVV-statuut werd Inclusio op 29/10/2020 omgevormd tot een naamloze vennootschap (NV).

Zij verkreeg op 10/12/2020 het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) overeenkomstig de wet van 12/05/2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-wet"). De vennootschap is eveneens onderworpen aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 13/07/2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Inclusio (www.inclusio.be).

DUUR

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

DOEL VAN DE VENNOOTSCHAP

Het maatschappelijk doel van de Vennootschap wordt beschreven onder artikel 3 van de statuten.

BOEKJAAR

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar

IDENTITEIT VAN DE COMMISSARIS

Sinds 01/01/2020 is de commissaris van Inclusio Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Ben VANDEWEYER, bedrijfsrevisor, partner bij Deloitte Bedrijfsrevisoren

BV, Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer 0429.053.863.

Zijn mandaat werd goedgekeurd op de gewone algemene vergadering van Inclusio van 10/06/2020 en werd vernieuwd op de algemene vergadering van 17/05/2023 voor een termijn van 3 jaar. Dit mandaat zal eindigen op de algemene vergadering die wordt bijeengeroepen om de jaarrekening per 31 december 2025 goed te keuren.

IDENTITEIT VAN DE WAARDERINGSDESKUNDIGE

De BV IP Belgium, handelend onder de handelsnaam *Immoprice*, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Avenue Zénobe Gramme 30 in 1300 Waver, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0840.000.697, vertegenwoordigd door de heer Fabian DAUBECHIES, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de Vennootschap en voert de driemaandelijkse waarderungen uit van alle vastgoedactiva van de Vennootschap, alsook bij de aankoop, inbreng, verkoop van vastgoed of fusie/splitsing van vastgoedvennootschap(pen) met de Vennootschap of de opname van vastgoed in de consolidatiekring van de Vennootschap via andere middelen.

De oorspronkelijke overeenkomst werd ondertekend op 17/01/2020, voor een termijn van 3 jaar tot 31/12/2022. Ze werd in 2023 verlengd met inachtneming van artikel 24 §2 van de GVV-wet en loopt af op 31 december 2025.

PLAATSEN WAAR DE BESCHIKBARE DOCUMENTEN VOOR HET PUBLIEK KUNNEN WORDEN INGEZIEN

De statuten van de Vennootschap kunnen geraadpleegd worden bij de Griffie van de Ondernemingsrechtbank van Brussel evenals op de website van de Vennootschap. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake worden de statutaire en de geconsolideerde rekeningen neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake benoemingen en ontslagnemingen van leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De oproepingen tot de algemene vergaderingen verschijnen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De oproepingen en alle documenten betreffende de algemene vergaderingen zijn

simultaan beschikbaar op de website van de vennootschap. Alle persberichten en andere financiële informatie die Inclusio bekendmaakt, kunnen worden geraadpleegd op de website van de vennootschap. De jaarverslagen zijn beschikbaar op de maatschappelijke zetel of de website van de Vennootschap.

STATUUT VAN OPENBARE GEREGLIMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP (OGVV) NAAR BELGISCH RECHT

Sinds december 2020 heeft Inclusio het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) naar Belgisch recht. In deze hoedanigheid is de Vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 12/05/2014, zoals gewijzigd door de Wet van 22/10/2017, en het Koninklijk Besluit van 13/07/2014, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 23/04/2018 ('de GVV-wet').

Als OGVV geniet de vennootschap een transparant fiscaal stelsel. De resultaten zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting op het niveau van de OGVV, maar niet op het niveau van haar dochtervennootschappen die geen GVBF-statuuut hebben.

Om haar status te behouden, neemt de OGVV de door de wet opgelegde verplichtingen in acht, en met name:

- (i) vastgoed ter beschikking stellen aan gebruikers, (ii) binnen het wettelijk kader, andere soorten vastgoed bezitten (aandelen in openbare vastgoedbeveks, participatierechten in ICB's, door andere REIT's uitgegeven aandelen en grondcertificaten) en (iii) in het kader van het ter beschikking stellen van vastgoed, alle activiteiten kunnen uitoefenen die verband houden met het bouwen, verbouwen, renoveren, ontwikkelen (voor de eigen portefeuille), verwerven, vervreemden, beheren en exploiteren van vastgoed;
- een strategie volgen waarbij de vastgoedactiva op lange termijn worden aangehouden;
- voorkeur geven aan actief beheer in de uitvoering van haar activiteiten;
- genoteerd zijn op de beurs en minstens 30% van de aandelen in free float houden;
- naleven van strikte regels inzake belangenconflicten en interne controlestructuren.

De OGVV kan exclusief of gezamenlijk gecontroleerde dochtervennootschappen hebben, al dan niet met de

status van institutionele GVV; de OGVV is onderworpen aan het prudentieel toezicht van de FSMA.

BIJZONDERE REGLEMENTERINGEN VAN TOEPASSING OP DE OGVV

Vastgoedportefeuille

De activa van de OGVV moeten zodanig gediversifieerd zijn dat een adequate risicospreiding van het vastgoed wordt gewaarborgd, per geografische regio en per categorie gebruiker of huurder; geen enkele transactie van de OGVV mag ertoe leiden dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa wordt belegd in onroerende goederen die een enkel vastgoed geheel vormen.

Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat OGVV's, net als alle andere beursgenoteerde vennootschappen, verplicht zijn hun geconsolideerde jaarrekening op te stellen volgens de internationale IAS/IFRS-normen. Daarnaast moet een OGVV in het kader van de toepassing van de GVV-wet eveneens haar statutaire jaarrekening opstellen overeenkomstig de IAS/IFRS-normen.

Aangezien vastgoedbeleggingen het grootste deel van de activa van een OGVV uitmaken, moet de OGVV deze beleggingen overeenkomstig IAS 40 tegen hun reële waarde waarderen.

Waardering van de gebouwen

De reële waarde van de onroerende goederen in de portefeuille van de Vennootschap wordt aan het einde van elk boekjaar geschat door een vastgoeddeskundige. Deze reële waarde wordt op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar door deze deskundige geactualiseerd op basis van de ontwikkeling van de markt en van de kenmerken van het betrokken onroerend goed en van de lopende huurovereenkomst. Deze waarderingen zijn bindend voor de OGVV met het oog op de opstelling van haar jaarrekening en statutaire rekeningen.

In geval van een inbreng in natura die leidt tot de uitgifte van aandelen of in geval van een fusie, splitsing of soortgelijke transactie, moet de vastgoeddeskundige de vastgoedactiva waarderen die worden ingebracht in of toebehoren aan de gefuseerde en/of gesplitste vennootschap.

Een onroerend goed in het bezit van een OGVV wordt niet boekhoudkundig afgeschreven.

Pay-Out Ratio

De openbare GVV moet als vergoeding voor het kapitaal een bedrag uitkeren dat ten minste overeenstemt met het positieve verschil tussen 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht en de nettovermindering, in de loop van het boekjaar, van de schuld.

Deze verplichting geldt enkel indien het nettoresultaat positief is en voor zover de Vennootschap voldoet aan de criteria voor uitkeringen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV).

Schulden en waarborgen

De geconsolideerde en statutaire schuldgraad van de OGVV is beperkt tot 65% van de totale geconsolideerde of statutaire activa (na aftrek van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten). Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% van de geconsolideerde activa bedraagt, moet de OGVV een financieel plan opstellen met een uitvoeringskalender, waarin de maatregelen worden beschreven die moeten voorkomen dat de geconsolideerde schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa overstijgt.

Een OGVV of haar dochtervennootschappen mogen enkel hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verstrekken in verband met de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Groep. Het totale door hypotheek, 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 OGVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, doch slechts over een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (i) door haar verkregen abnormale of vrijwillige voordelen en (ii) uitgaven en kosten die niet aftrekbaar zijn als beroepskosten, met uitzondering van waardeverminderingen en verliezen op aandelen.

De roerende voorheffing op door een OGVV 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 OGVV verkrijgen, die met een OGVV fuseren of die een deel van hun vastgoedactiva opsplitsen en aan een OGVV overdragen,

zijn onderworpen aan een specifieke meerwaardebelasting (exit taks) van 15%. De exit taks is het belastingpercentage dat deze vennootschappen moeten betalen om het gewone belastingstelsel te verlaten.

Verklaringen

De raad van bestuur verklaart dat:

- hij de verantwoordelijkheid op zich neemt voor de in dit verslag vervatte informatie, met uitzondering van de door derden verstrekte informatie, waaronder de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundigen;
- voor zover hem bekend, de jaarrekening is opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en een getrouw beeld geeft van de portefeuille, de financiële situatie, de resultaten en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen; de jaarrekening in overeenstemming is met de realiteit en geen weglatingen bevat;
- voor zover hem bekend is, het jaarverslag een getrouw beeld geeft van de ontwikkeling van het bedrijf, de resultaten en de toestand van Inclusio, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd;
- hij bevestigt dat, behoudens de persberichten die de Vennootschap sinds de opstelling van dit jaarverslag heeft gepubliceerd, de Vennootschap geen belangrijke wijziging in haar financiële of commerciële situatie heeft vastgesteld sinds 31 december 2023.

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.

LEXICON

Nichette en haar familie
Project Domaine des Étangs
in Anderlecht



LEXICON

BAV - Buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders

BE REIT - Belgian Real Estate Investment Trusts

Federatie van de Belgische GVV's.

BVS – Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (www.upsi-bvs.be)

Federatie van de belangrijkste vastgoedontwikkelaars, verkavelaars en vastgoedbeleggers van België.

CHARTER

Corporate Governance Charter van Inclusio (www.inclusio.be): document dat de belangrijkste aspecten van het ondernemingsbestuur van Inclusio beschrijft.

Code 2020

De Belgische Corporate Governance Code 2020 (www.corporategovernancecommittee.be).

EPRA - European Public Real Estate Association (www.epra.com)

Federatie van beursgenoteerde Europese vastgoedvennootschappen, hun investeerders en leveranciers.

EXIT TAX

De belasting die een vennootschap moet betalen wanneer zij van belastingregime verandert (naar GVV of GVBF bijvoorbeeld).

FEDAIS - Fédération des AIS en Région de Bruxelles-Capitale (www.fedais.be)

Federatie die de 24 SVK's van Brussel coördineert.

FEDASIL - Federaal agentschap voor de opvang van asielzoekers (www.fedasil.be)

Instelling van openbaar nut die werd opgericht door de programmawet van 19 juli 2001 en die in België operationeel is sinds mei 2002 voor de opvang van asielzoekers.

FSMA – Financial Services and Markets Authority

De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten in België, zoals bedoeld in artikel 44 van de wet van 2 augustus 2002. Onafhankelijke overheidsinstelling die samen met de Nationale Bank van België (NBB) toezicht houdt op de Belgische financiële sector.

GAV - Gewone algemene vergadering van aandeelhouders

Geschatte huurwaarde

Raming van de huurprijs van een voor verhuur beschikbaar onroerend goed dat leegstaat.

GVBF - Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds

Alternatieve instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming als bedoeld in artikel 286, § 1 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, met als exclusief doel de collectieve belegging in de categorie van toegelaten beleggingen bedoeld in artikel 183, eerste lid, 3° van diezelfde wet.

GVV - GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

Stelsel dat in 2014 werd gecreëerd en dezelfde doelen nastreeft als de Real Estate Investment Trusts (REIT) die in verschillende landen zijn ingevoerd. De GVV's worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en zijn onderworpen aan een specifieke regelgeving.

GVV-WET

Wet van 12/05/2014 (en de latere wijzigingen) en het koninklijk besluit van 13/07/2014 (en latere wijzigingen).

INVESTERINGSWAARDE

Door waarderingdeskundigen bepaalde waarde van de portefeuille, voor aftrek van de transactiekosten.

IRS - INTEREST RATE SWAP

Renteswap. Worden doorgaans gebruikt om zich te wapenen tegen rentestijgingen. Een variabele rentevoet wordt dan vervangen door een vaste rentevoet.

NAW - NETTO-ACTIEFWAARDE (in het Engels: NAV = NET ASSET VALUE (NAV)) PER AANDEEL

Eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen op het einde van het boekjaar.

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.

OGVV - Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

Gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan de aandelen tot de handel op een gereguleerde markt zijn toegelaten en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

Onroerende voorheffing

Grondbelasting die de Gewesten jaarlijks, op basis van de situatie op 1 januari, heffen op (bebouwde en onbebouwde) onroerende goederen. Deze belasting bestaat uit de som van drie componenten: gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk. Het bedrag van de onroerende voorheffing wordt berekend op basis van het kadastraal inkomen (KI) en de provinciale en gemeentelijke opcentiemen.

PROMOTOREN

De GVV-wet voorziet in de functie van promotor van de OGVV, die de verantwoordelijkheid is van de personen die (exclusief of gezamenlijk) zeggenschap hebben over

de OGVV. Dit zijn gewoonlijk de initiatiefnemers van het project dat aanleiding geeft tot de erkenning als OGVV. Imofig NV, Kois NV en Re-Vive NV (samen 'de Promotoren') zijn de promotoren van het project Inclusio.

REËLE WAARDE

De prijs die zou worden ontvangen voor de verkoop van een actief bij een normale transactie tussen marktdeelnemers op de waardingsdatum. Ze wordt op het einde van elk kwartaal bepaald door de waardingsdeskundige.

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden in vergelijking met de laatste waardering van de waardingsdeskundige, plus (+) de bedragen van de exit taks die verschuldigd zijn voor elk gebouw dat in een GVV-stelsel wordt opgenomen.

Roerende voorheffing

Federale belasting op dividenden die een GVV uitkeert (momenteel 30%).

SCHULDRATIO (KB-GVV) of SCHULDGRAAD (in het Engels: LTV = Loan to Value)

Wettelijke ratio die volgens de GVV-wet wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal der activa.

SVK - Sociaal Verhuurkantoor (Agence Immobilière Sociale of AIS)

Vereniging zonder winstoogmerk die erkend en gesubsidieerd wordt door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of door het Waals Gewest, met als opdracht om een deel van de Brusselse en Waalse huurmarkt te socialiseren. Het kantoor beheert huurwoningen die voornamelijk eigendom zijn van particuliere eigenaars en verhuurt ze tegen een betaalbare huurprijs aan gezinnen met een beperkt inkomen. De tegenhanger van een AIS in Vlaanderen is een Woonmaatschappij (vroeger eveneens Sociaal Verhuurkantoor genoemd).

UWAIS - Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales (www.uwais.be)

Federatie van 33 sociale verhuurkantoren in het Waals Gewest

VAPH - Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (www.vaph.be)

Vlaamse openbare instelling die de budgetten en financiële tegemoetkomingen toekent aan personen met een beperking in Vlaanderen.

VMSW – Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/over-wonen-in-vlaanderen/vmsw)

Dit is het verzelfstandigd agentschap dat lokale woonactoren stimuleert, adviseert en ondersteunt, in samenwerking met het agentschap Wonen in Vlaanderen.

WAARDERINGSDESKUNDIGE

De deskundige(n) die de GVV aanduidt krachtens artikel 24 van de GVV-wet.

WM – Woonmaatschappij

Publieke vastgoedspeler op de woningmarkt van een geheel van gemeenten in Vlaanderen, ontstaan uit de fusie in juni 2023 van de Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de Sociale Verhuurkantoren (SVK's). Elke woonmaatschappij opereert op één grondgebied en beheert zowel gebouwen waarvan ze eigenaar is (erfenis van de SHM's) als gebouwen die eigendom zijn van privé-eigenaars (zoals vroeger de SVK's deden)

WVV - Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, en het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.



**Contacteer ons
voor meer informatie!**

info@inclusio.be
+ 32 2 675 78 82
www.inclusio.be

Verantwoordelijke uitgever:

Lionel VAN RILLAER
Herrmann-Debrouxlaan 40
1160 Brussel
België

