

Résultats annuels 2024

Augmentation significative de l'impact social et progression du dividende

Inclusio est devenue un partenaire de référence en immobilier résidentiel pour les organismes publics sociaux.

Résumé

- **Augmentation significative de l'impact social : 5.546 personnes hébergées** (4.778 au 31 décembre 2023 = +16%)
- **Consolidation de notre cadre stratégique ESG**
- **Poursuite de la croissance du portefeuille immobilier en exploitation :**
 - **4 acquisitions :** 37 logements, 1 centre d'accueil pour demandeurs de protection internationale et 1 centre d'hébergement d'urgence
 - **1 réception provisoire :** 13 logements
- **5 projets en développement** (157 logements + 1 infrastructure sociale)
- **Juste valeur du portefeuille immobilier en exploitation : 360 M€** (+13%)
- **Revenus locatifs : 15,3 M€** (+15%)
- **Durée résiduelle moyenne des baux : 12,3 ans**
- **Taux d'occupation : 98,98%**
- **Résultat distribuable : 7,5 M€** (+9,2%)
- **Taux d'endettement : 41,4%**
- **NAV : 30,61 €/action** (+6,5%)
- Proposition de distribution d'un **dividende brut de 0,82 €/action** (+9,3%)



Information réglementée

Lionel VAN RILLAER, CEO : « L'année 2024 a été excellente pour Inclusio : un impact social significatif combiné à une rentabilité financière raisonnable. La demande en immobilier à caractère social est énorme, aussi bien pour les logements à loyer abordable que pour l'hébergement pour personnes en situation de handicap, les centres d'accueil, l'hébergement d'urgence. Notre équipe est prête à relever le défi ! »



Jean-Luc COLSON, CFO : « Le modèle économique d'Inclusio est très robuste, et les chiffres parlent d'eux-mêmes : les résultats progressent continuellement, le dividende augmente chaque année, et cela malgré les différentes crises de ces dernières années. Grâce à ces beaux résultats nous conservons la confiance de nos actionnaires et de nos banques, et nous voyons l'avenir avec beaucoup de sérénité. »



Benoit DESUTTER, CIO : « Durant l'année 2024, nous avons réalisé 4 acquisitions (2 à Bruxelles, 1 en Flandre, 1 en Wallonie), avec toujours le même objectif : trouver le bon équilibre entre impact positif et rendement financier raisonnable et stable. La situation actuelle du marché immobilier pourrait offrir des opportunités d'acquisition intéressantes pour Inclusio en 2025. »



Table des matières

1. Impact.....	4
1.1. Impact social	4
1.2. Impact environnemental.....	4
1.3. Fonds social Inclusio.....	5
2. ESG.....	6
3. Evolution de paramètres financiers de référence.....	7
4. Portefeuille immobilier.....	8
4.1. Immeubles de placement en location.....	8
4.2. Projets de développement.....	11
4.3. Rendement immobilier et taux d'occupation	13
5. Résultats financiers	14
5.1. Compte de résultats consolidé.....	14
5.2. Commentaires sur le compte de résultats consolidés	15
5.3. Bilan consolidé	18
5.4. Commentaires sur le bilan consolidé	19
5.5. Attestation du commissaire	20
6. Perspectives pour 2025	21
7. Calendrier financier	21
8. Evènements après la clôture du 31 décembre 2024.....	21

Information réglementée

1. Impact

1.1. Impact social

Dans l'univers des sociétés cotées, Inclusio se distingue par le fort impact social de ses investissements immobiliers. Tous nos immeubles hébergent des personnes fragilisées (personnes à revenus financiers limités, personnes en situation de handicap, demandeurs de protection internationale, personnes en situation de sans-abrisme, enfants placés par le juge, etc.) ou ont une plus-value sociale (crèche, école, bureaux pour ASBL).

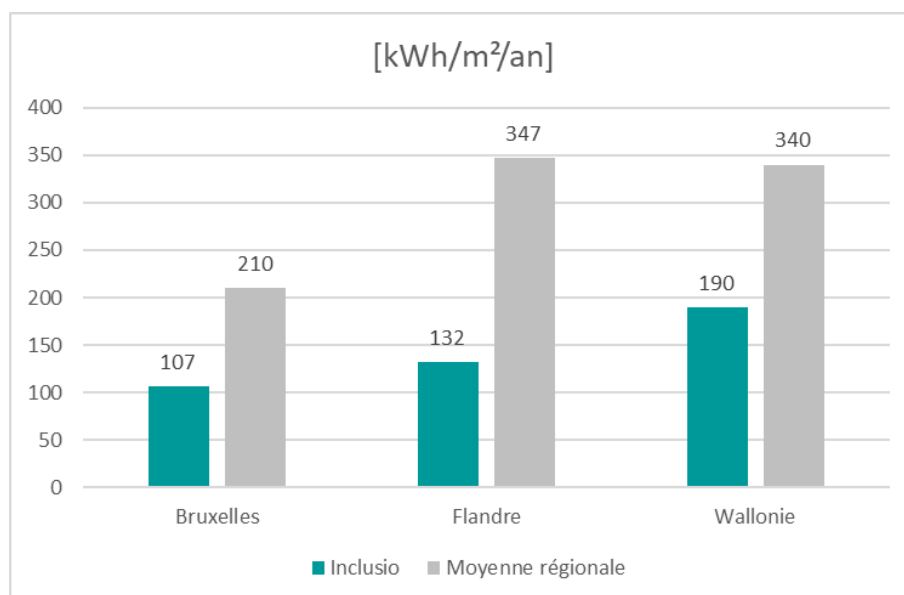
Avec un portefeuille en exploitation qui compte au 31 décembre 2024 1.364 unités de logement à loyer abordable, 155 unités pour personnes en situation de handicap et 14 unités d'infrastructure sociale, le nombre de personnes hébergées a fortement augmenté durant l'année 2024, et est estimé à **5.546 personnes**.

1.2. Impact environnemental

Inclusio améliore en continu la performance énergétique de son portefeuille immobilier : d'une part via l'acquisition d'immeubles neufs, d'autre part via des travaux (isolation, remplacement des menuiseries extérieures, remplacement de chaudières, installations photovoltaïques) dans le portefeuille existant.

En 2024, Inclusio a ainsi multiplié par 8 la puissance installée de ses installations photovoltaïques à Bruxelles, passant de moins de 10 kWc à plus de 80 kWc.

Sur base des certificats de performance énergétique des unités résidentielles, la consommation moyenne d'énergie primaire des logements du portefeuille en exploitation est nettement plus faible que celle des moyennes régionales :



Information réglementée

1.3. Fonds social Inclusio

Tout comme en 2022 et en 2023, Inclusio a alloué en 2024 un budget de **50.000 €** à son fonds social. Un appel à projets a été lancé auprès de ses locataires fin 2024 et 10 projets ont été sélectionnés et bénéficieront d'un soutien financier d'Inclusio. Ceci permet à nos locataires de réaliser des projets qui augmentent le bien-être des occupants de nos immeubles (cohésion sociale, infrastructure, aménagements de jardins, etc.).

Logements à loyer abordable

- **Agence Immobilière Sociale de Jette** - Carton de Wiart (Jette)
Don de paniers de Noël aux locataires (15 familles)
- **Agence Immobilière Sociale Logement pour Tous / ASBL AB Générations** - Domaine des Etangs (Anderlecht)
Organisation d'événements pour renforcer la cohésion sociale entre les locataires
- **Agence Immobilière Sociale BAITA** - Middelweg (Haren)
Achat de matériel pour le local communautaire et organisation d'un événement pour tous les locataires
- **Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen** - Linde (Herzele)
Don de chèques cadeaux aux locataires pour les fêtes de fin d'année (18 familles)
- **Woonmaatschappij Thuiswest** - Perelaar (Izegem)
Construction d'espaces verts, achat d'un banc de pique-nique et organisation d'un événement pour les résidents



Infrastructure sociale

- **ASBL P.A.S.S.A.J.E.** - Lambermont 382 (Schaerbeek)
Réaménagement du jardin et achat de matériel pour l'entretien du jardin
- **Fedasil** - Lambermont 322 (Schaerbeek)
Peinture et décoration des murs des couloirs et aménagement d'un espace détente et bibliothèque
- **Croix-Rouge de Belgique** – Lalieux (Genappe)
Achat de mobilier de jardin



Logements pour personnes en situation de handicap

- **Thomashuizen België**- Thomashuis Meldert (Aalst)
Parrainage d'un minibus pour le transport des résidents en situation de handicap
- **ASBL Le Jardin du Sart-Tilman** - Fraipont (Trooz)
Achat d'un vélo VéloPlus pour le transport d'un utilisateur de fauteuil roulant



Information réglementée

2. ESG

Bien que l'obligation de conformité à la directive CSRD ne s'applique à Inclusio qu'en 2027, Inclusio a pris la décision proactive d'entamer dès 2024 les démarches pour se conformer à cette directive. Ce choix témoigne de la volonté d'Inclusio de renforcer la transparence et de consolider son cadre stratégique.

Un cadre stratégique renforcé pour un impact positif durable

- **Stratégie de durabilité formalisée** : Inclusio a développé et mis en œuvre une stratégie de développement durable claire, accompagnée de chartes, de politiques et d'un code de conduite garantissant un alignement avec les meilleures pratiques du secteur.
- **Gouvernance ESG renforcée** : une gouvernance ESG a été mise en place afin d'assurer une gestion efficace et responsable des engagements en matière de durabilité.
- **Analyse de double matérialité (DMA)** : Inclusio a réalisé une analyse de double matérialité. Ce processus a permis de renforcer les échanges avec ses parties prenantes, offrant ainsi à l'entreprise une occasion précieuse de mieux cerner leurs attentes.
- **Objectifs ESG** : Inclusio a défini des objectifs ESG pour structurer et piloter ses actions à court, moyen et long terme. Ceux-ci visent à répondre aux enjeux du logement à loyer abordable et de l'inclusion sociale tout en intégrant pleinement les enjeux ESG dans toutes ses initiatives.

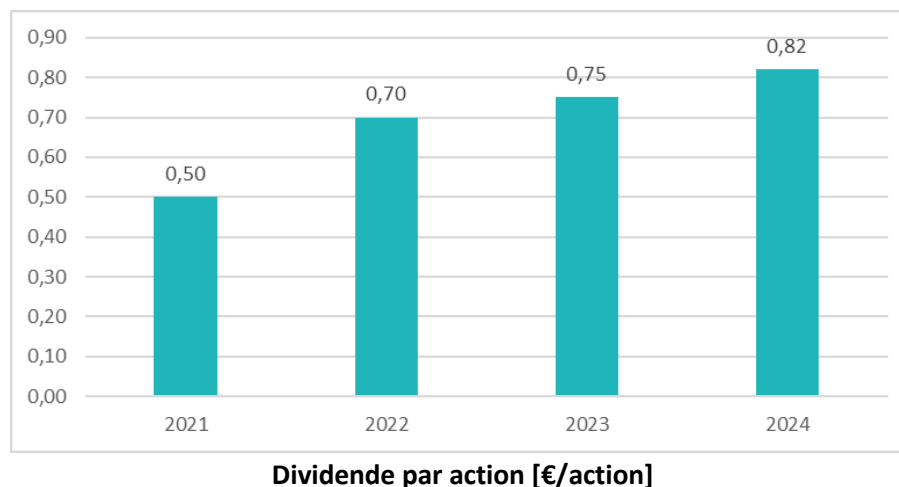
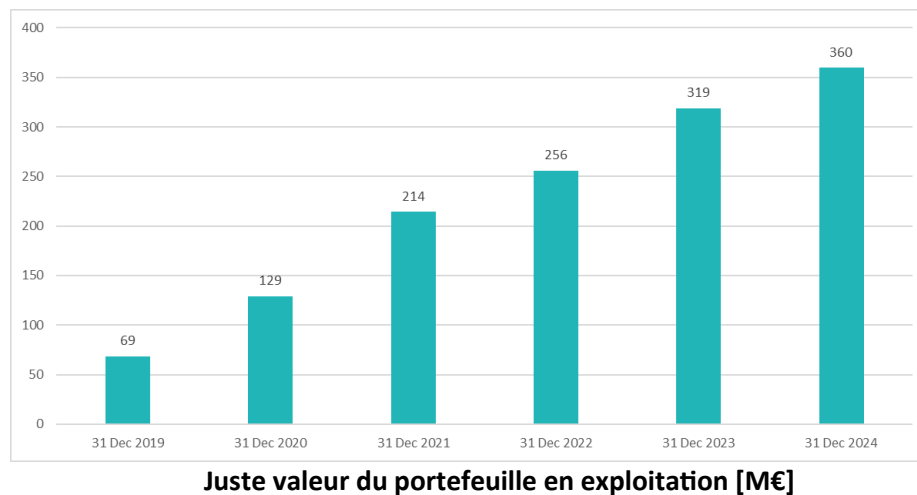
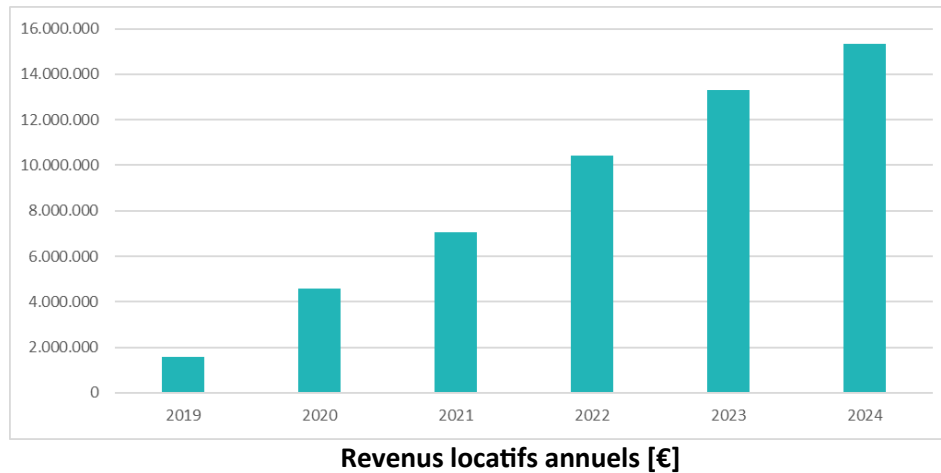
Engagements et conformité aux standards internationaux

- **Certification B Corp** : Inclusio a renouvelé pour la troisième fois avec succès sa certification B Corp, confirmant ainsi son engagement en faveur de standards élevés en matière de performance environnementale, sociale et de gouvernance.
- **Pacte Mondial des Nations Unies** : Inclusio s'est engagée à respecter les Dix Principes du Pacte Mondial des Nations Unies, couvrant des domaines clés tels que les Droits de l'Homme, le travail, l'environnement et la lutte contre la corruption, illustrant ainsi sa volonté de contribuer positivement à la société.
- **CRREM** : Inclusio a franchi une première étape en réalisant une analyse de son portefeuille immobilier à l'aide du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Cette analyse permet d'évaluer l'alignement du portefeuille avec les trajectoires de décarbonation et de situer l'entreprise par rapport aux objectifs de l'Accord de Paris.
- **Directive CSRD** : Inclusio a posé les premiers jalons pour s'aligner avec la Directive européenne sur le reporting de durabilité des entreprises (CSRD), renforçant ainsi son processus de reporting et assurant sa conformité avec les exigences européennes en matière de développement durable et de transparence pour 2027.
- **Transparence accrue** : Inclusio a ajouté sur son site internet toutes ses informations ESG afin qu'elles soient accessibles et compréhensibles pour toutes les parties prenantes.

Information réglementée

3. Evolution de paramètres financiers de référence

Les indices de performance clés financiers évoluent positivement depuis plusieurs années :



Dividende par action [€/action]
(pour 2024 : sous réserve de l'approbation par l'AGO du 21 mai 2025)

Information réglementée

4. Portefeuille immobilier

4.1. Immeubles de placement en location

Les faits marquant durant l'exercice 2024 ont été les suivants :

4.1.1. Logements à loyer abordable



28/05/2024 – Acquisition de l'immeuble **Populier** à **Mortsel**, comprenant 10 logements à loyer abordable loués à des personnes âgées ainsi qu'un restaurant social et une maison de quartier loués au CPAS de Mortsel.



31/05/2024 – Réception provisoire de l'immeuble **Marvis** à **Tournai**, comprenant 13 logements à loyer abordable loués à des particuliers.

Information réglementée



17/06/2024 – Acquisition de 100% des actions de la *SA Rebirth Development*, propriétaire de l'immeuble ***Omalus*** à **Ciney**, comprenant 27 logements à loyer abordable loués à l'Agence Immobilière Sociale *Un Toit Pour Tous* pour une durée de 18 ans.

Le segment des logements à loyer abordable compte **1.364 unités de logement** (hébergeant **3.743 personnes**) et 18 unités commerciales accessoires.

4.1.2. Hébergement et accueil de personnes en situation de handicap



Le segment de l'hébergement et l'accueil de personnes en situation de handicap compte **151 unités de logement** (hébergeant **182 personnes**) et **4 centres de jour**.

Information réglementée

4.1.3. Infrastructure sociale



27/06/2024 – Acquisition de l'immeuble **Lima** à **Laeken**, ancienne maison de repos reconvertie en centre d'accueil pour demandeurs de protection internationale, loué pour 12 ans au Samusocial.



04/09/2024 – Acquisition des deux immeubles **Exclusiv** à **Evere**, ancienne maison de repos reconvertie en centre d'hébergement d'urgence pour femmes, loué pour 12 ans au Samusocial.

Le segment de l'infrastructure sociale compte **14 unités locatives**, dont la très grande majorité a une fonction résidentielle (hébergeant **1.621 personnes**).

Information réglementée

4.2. Projets de développement

Cinq projets sont en développement au 31/12/2024, pour une valeur d'investissement totale estimée à 44,3 M€, dont 14,1 M€ ont déjà été décaissés.



Projet de logements à loyer abordable **Vander Bruggen** à **Anderlecht** : les travaux sont en cours. Ce projet est développé en interne, en collaboration avec l'Agence Immobilière Sociale SoHab et l'ASBL Les Petits Riens. Il consiste en la reconversion d'un ancien site industriel en **23 logements**, un rez-de-chaussée d'intérêt collectif et 3 commerces.



Projet de logements à loyer abordable **Melkerij** à **Wachtebeke** : les travaux ont démarré en juin 2023 et ont été réceptionnés en février 2025. Ce projet de **28 logements** neufs est loué à la Woonmaatschappij Woonpijler pour une durée de 18 ans.

Information réglementée



Projet de logements à loyer abordable **Bonnemaison** à **Tournai** : les travaux ont démarré en septembre 2024. Ce projet consiste en la reconversion d'un ancien immeuble du CPAS et la construction d'un nouvel immeuble, pour un total de **73 logements**.



Projet de logements à loyer abordable **Pavillon 1-3** à **Schaerbeek** : la demande de permis d'urbanisme a été déclarée complète en août 2024, et la commission de concertation a eu lieu en décembre 2024. Le permis d'urbanisme devrait être délivré par la Région de Bruxelles-Capitale en 2025. Ce projet consiste en la reconversion d'un ancien immeuble de bureaux en **33 logements**, qui seront donnés en gestion à l'Agence Immobilière Sociale de Schaerbeek pour une durée de 27 ans.

Information réglementée



Projet d'infrastructure sociale **IMC** à **Tournai**. Une convention a été signée en vue de l'acquisition par Inclusio fin 2026 de cet immeuble hospitalier, en vue de sa reconversion en unité d'infrastructure sociale.

4.3. Rendement immobilier et taux d'occupation

Le rendement immobilier brut du portefeuille en exploitation (calculé sur base de la juste valeur) s'élève à **4,6 %** au 31 décembre 2024 (4,5% au 31 décembre 2023).

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier en exploitation au 31 décembre 2024 se maintient à un niveau très élevé : **98,98%**. Seuls quelques emplacements de parking et deux surfaces commerciales sont inoccupés fin 2024.



Immeuble *Anderlecht 168-174* à Bruxelles

Information réglementée

5. Résultats financiers

5.1. Compte de résultats consolidé

En €	31/12/2024	31/12/2023
I Revenus locatifs	15.329.982	13.302.033
III Charges relatives à la location	22.960	-1.254
RESULTAT LOCATIF NET	15.352.942	13.300.779
IV Récupération de charges immobilières	990	375
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	237.913	503.272
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-780.287	-817.836
RESULTAT IMMOBILIER	14.811.559	12.986.590
IX Frais techniques	-339.447	-269.976
X Frais commerciaux	-44.073	-24.448
XI Charges et taxes sur immeubles non loués	-3.941	2.999
XII Frais de gestion immobilière	-544.953	-489.481
CHARGES IMMOBILIERES	-932.414	-780.906
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.879.144	12.205.684
XIV Frais généraux de la société	-2.401.699	-2.332.524
XV Autres revenus et charges d'exploitation	-47.790	-48.249
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	11.429.655	9.824.912
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	2.500	0
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13.980.850	28.157.878
XIX Autre résultat sur portefeuille	-12.873	48.993
RESULTAT D'EXPLOITATION	25.400.132	38.031.783
XX Revenus financiers	165.852	159.528
XXI Charges d'intérêts nettes	-3.949.190	-2.900.073
XXII Autres charges financières	-50.374	-132.302
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.052.260	-2.844.767
RESULTAT FINANCIER	-5.885.971	-5.717.614
XXIV Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	103.439	19.422
RESULTAT AVANT IMPOT	19.617.601	32.333.591
XXV Impôts des sociétés	-166.327	-117.304
XXVI Exit Tax	11.268	-39.242
IMPOTS	-155.059	-156.546
RESULTAT NET	19.462.542	32.177.046
Nombre moyen d'actions ayant jouissance	7.419.107	7.420.644
Résultat net par action	2,62	4,34
Résultat distribuable total	7.537.629	6.902.184
Résultat distribuable par action	1,02	0,93

Certified



Inclusio SA

Société Immobilière Réglementée Publique (SIRP) de droit belge

Avenue Herrmann-Debroux 40, 1160 Bruxelles, Belgique

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

Information réglementée

5.2. Commentaires sur le compte de résultats consolidés

Résultat locatif net

Le résultat locatif net a progressé de 13,3 M€ en 2023 à 15,4 M€ en 2024, soit une progression de 15,4%. Cette augmentation significative est la conséquence de la mise en exploitation de plusieurs projets de développement, des acquisitions, et de l'indexation des loyers.

L'évolution des loyers "Like for like" entre les exercices 2023 et 2024 est de +4,2% (+7,8% entre les exercices 2022 et 2023).

Résultat immobilier

Après prise en charge et refacturation éventuelle des charges locatives et des précomptes immobiliers et taxes, le résultat immobilier s'élève à 14,8 M€, comparé à 13,0 M€ l'année précédente (+14,1%).

Charges immobilières et résultat d'exploitation des immeubles

Les frais techniques s'élèvent à 339 k€ (+25,7% par rapport à 2023) et comprennent les frais de réparation et d'entretien ainsi que les primes d'assurance à charge du propriétaire.

Les frais commerciaux englobent les frais de commercialisation et les frais juridiques liés aux litiges locatifs. Ils représentent un montant de 44 k€.

Les frais de gestion immobilière d'un montant de 545 k€ comprennent les honoraires payés aux Agences Immobilières Sociales bruxelloises sur certains mandats de gestion et aux prestataires externes (syndics dans les copropriétés) et ce pour un montant total de 99 k€. Ils comprennent également les charges internes de gestion d'immeubles (département Property Management en charge du suivi des immeubles en exploitation) et ce pour un montant de 446 k€.

Globalement, les charges immobilières s'élèvent à 932 k€ (781 k€ en 2023).

Il en résulte un **résultat d'exploitation des immeubles de 13,9 M€ comparé à 12,2 M€ en 2023, soit une augmentation de 13,7 %**.

Frais généraux

Malgré l'augmentation de la taille du portefeuille en exploitation, les frais généraux progressent à peine de 3,0 % (inférieur à l'inflation enregistrée sur l'exercice 2024) pour s'établir à 2,4 M€.

Ces frais généraux peuvent être subdivisés en 4 postes distincts :

- Les frais liés aux salariés et à la direction effective pour 1,3 M€ (1,2 M€ en 2023) ;
- Les coûts liés à la location des bureaux et aux équipements informatiques pour 216 k€ (259 k€ en 2023) ;
- Les frais liés aux prestations externes (expert immobilier, commissaire, consultants, etc.) pour 242 k€ (230 k€ en 2023) ;
- Les frais corporate comme la rémunération des administrateurs, les frais de communication, les frais liés à la cotation et au régime SIR (taxe d'abonnement, FSMA, Euronext, Euroclear, Liquidity Provider, etc.) pour 648 k€ (601 k€ en 2023).

Information réglementée

Les autres revenus et charges d'exploitation concernent des récupérations diverses sur des immeubles mis en exploitation ainsi que le fonds social Inclusio 2024 (50 k€) décrit ci-dessus.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 11,4 M€, en hausse de 16,3% par rapport à 2023.

Variation de la juste valeur

La variation de la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 14,0 M€, à comparer à 28,2 M€ en 2023. Cette augmentation de la juste valeur est la conséquence de l'augmentation des loyers sous l'effet de l'indexation et de l'évolution des prix sur le marché immobilier belge.

Sur base de l'indice santé, les loyers ont été indexés au 1^{er} janvier 2024 de 1,71%. Ce taux a augmenté à 3,22% pour les indexations au 1^{er} février 2024, et est ensuite resté assez stable durant le reste de l'année. Le taux moyen pour l'année 2024 est de 3,29%. Inclusio a indexé tous ses loyers conformément aux contrats de location et mandats de gestion.

L'expert immobilier détermine la juste valeur des actifs immobiliers individuellement si ces actifs sont vendables à la pièce (c'est le cas par exemple des immeubles à appartements dont les appartements peuvent être vendus à la découpe). Dans les autres cas, la juste valeur est déterminée sur l'immeuble en bloc (c'est le cas par exemple pour les centres d'accueil pour demandeurs de protection internationale).

Les autres résultats sur portefeuille concernent les impôts différés sur la filiale consolidée *Rebirth Development*.

Résultat financier

Le résultat financier en 2024 s'élève à -5,9 M€, comparé à -5,7 M€ en 2023.

Ce résultat financier est composé d'une variation négative de juste valeur des instruments financiers (montant purement latent) de -2,1 M€, d'intérêts payés sur les crédits bancaires et instruments de couverture de taux d'intérêt à concurrence de -3,9 M€, de frais payés aux banques (principalement dans le cadre de nouvelles lignes de crédit) pour -50 k€ et enfin de revenus financiers majoritairement liés au leasing immobilier du site de l'Ecole Active pour +166 k€.

L'augmentation des intérêts payés sur les crédits bancaires est la conséquence d'une part de l'augmentation de l'endettement bancaire pour financer la croissance du portefeuille immobilier et d'autre part de la hausse des taux d'intérêt sur les marchés. Le coût moyen de la dette, hors commissions de non-utilisation sur les lignes négociées pour financer la poursuite de la croissance, est de **2,95%** sur l'exercice 2024 (à comparer à 2,66% sur l'exercice 2023). Le ratio de couverture des taux sur les crédits prélevés est quant à lui de 77%.

Impôts

Les impôts sont constitués principalement de l'impôt des sociétés que doit supporter Inclusio sur ses dépenses non admises et également de l'impôt des sociétés liés à l'exploitation des filiales d'Inclusio. Il représente -166 k€, tandis que la variation de l'Exit Tax sur les fusions représente +11 k€.

Information réglementée

Résultat Net

Le résultat net s'élève à **19,5 M€** comparé à 32,2 M€ l'exercice précédent. Compte tenu du nombre moyen pondéré d'actions de 7.419.107 actions, le résultat net par action s'établit pour 2024 à **2,62 €/action** (4,34 €/action en 2023).

Résultat distribuable

Le résultat distribuable total et par action augmente, passant de 6,9 M€ (= 0,93 €/action) pour l'exercice 2023 à **7,5 M€** (= **1,02 €/action**) pour l'exercice 2024 (+9,2%).

Dividende

Le Conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 21 mai 2025 la distribution d'un **dividende brut de 0,82 €/action (+9,3%)**. Comparé au résultat distribuable, ce dividende représente un payout d'un peu plus de **80%**, ce qui permet à Inclusio de renforcer à nouveau ses fonds propres en vue de la poursuite de sa croissance et le renforcement de son impact social et environnemental.



Immeuble *Bon Pasteur* à Evere

Information réglementée

5.3. Bilan consolidé

En €	31/12/2024	31/12/2023
I Actifs non courants	387.393.296	341.918.575
I B Immobilisations incorporelles	0	10.293
I C Immeubles de placement	375.098.854	328.469.909
a. Immeubles disponibles à la location	359.700.160	318.870.376
b. Projets de développement	15.398.694	9.599.533
I D Autres immobilisations corporelles	279.521	334.614
I E Actifs financiers non courants	2.666.450	3.858.727
I F Créances de location-financement	8.295.610	8.295.610
I I Participation dans des co-entreprises	1.052.861	949.422
II Actifs courants	785.666	1.344.917
II D Créances commerciales	56.818	66.565
II E Créances fiscales et autres actifs courants	204.165	278.143
II F Trésorerie et équivalents de trésorerie	259.725	658.046
II G Comptes de régularisation	264.957	342.164
TOTAL DE L'ACTIF	388.178.963	343.263.492
CAPITAUX PROPRES	227.110.555	213.154.232
A Capital	142.916.788	142.916.788
B Primes d'émission	8.750.150	8.750.150
C Réserves	55.981.075	29.310.248
D Résultat net de l'exercice	19.462.542	32.177.046
PASSIF	161.068.408	130.109.260
I Passifs non courants	144.174.270	125.560.732
I B Dettes financières non courantes	142.550.000	124.800.000
I C Autres passifs financiers non courants	1.624.270	760.732
II Passifs courants	16.894.138	4.548.528
II B Dettes financières courantes	12.854.315	746.307
II D Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.906.491	3.655.121
II F Comptes de régularisation	133.333	147.100
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	388.178.963	343.263.492
Nombre d'actions en fin de période	7.428.347	7.428.347
Nombre d'actions en auto contrôle	9.201	9.756
Valeur de l'actif net par action	30,61	28,73
Taux d'endettement (AR-SIR) ¹	41,36%	38,05%

¹ Ce taux d'endettement est calculé conformément à l'AR SIR

Information réglementée

5.4. Commentaires sur le bilan consolidé

Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est passée de 328 M€ fin 2023 à **375 M€** fin 2024, soit une augmentation de **14 %**. Elle se compose d'immeubles en exploitation à concurrence de 359,7 M€ et de projets en cours de développement à concurrence de 15,4 M€. Cette augmentation s'explique par les nouveaux investissements réalisés, la mise en exploitation d'un projet de développement en cours d'exercice, et la croissance de la juste valeur expertisée et commentée ci-dessus.

Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants représentent la juste valeur de nos instruments financiers de couverture permettant d'échanger le taux d'intérêt flottant par un taux fixe et ainsi couvrir le risque d'évolution à la hausse des taux d'intérêt sur nos crédits bancaires à taux flottant.

Créances de location-financement

L'extension de la durée du bail emphytéotique du terrain de l'Ecole Active (de 50 à 99 ans) a engendré au 1^{er} juillet 2022 une requalification de cet immeuble en leasing immobilier (et non plus en immeuble de placement). La créance long terme de ce contrat est reprise pour un total de 8,3 M€.

Participation dans des entreprises associées et des co-entreprises

Inclusio détient au 31 décembre 2024 une seule participation mise en équivalence. Il s'agit de la société *Inclusio Ostbelgien* qui opère des biens immobiliers dans les Cantons de l'Est (communes germanophones de Belgique). Inclusio détient 51% de cette société depuis juin 2023. Le reste de la participation est détenue par la holding familiale *Nomainvest* et par la société de participation de la Communauté germanophone *Proma*.

Le total de l'actif consolidé s'élève à **388 M€ (+ 13 % par rapport à fin 2023)**.

Capitaux propres

Au 31 décembre 2024, les capitaux propres s'élevaient à **227 M€**, en augmentation de 6,5 % par rapport à leur niveau de fin 2023. Cette croissance provient de l'intégration du résultat net de l'exercice pour 19,5 M€, après affectation du résultat 2023 et nonobstant la mise en paiement du coupon n°3 en mai 2024.

Le nombre total d'actions émises est identique à celui de l'exercice précédent, soit 7.428.347. Un contrat de Liquidity Provider est en place avec Kepler Cheuvreux. Le rachat d'actions propres organisé dans le cadre de ce contrat est comptabilisé en diminution des fonds propres de la société et représente, à l'issue de l'exercice 2024, un total de 9.201 actions détenues en auto-contrôle. En conséquence, le nombre total d'actions pris en compte pour le calcul de la valeur de l'actif net s'élève à 7.419.146.

La valeur nette par action s'élève à **30,6 €** contre 28,7 € fin 2023 **(+6,5%)**.

Information réglementée

Passifs

Les passifs non courants sont composés majoritairement des dettes bancaires à plus d'un an pour 143 M€. Le solde représente d'une part la juste valeur négative des instruments de couverture et d'autre part la dette liée au droit d'usage des bureaux loués par Inclusio.

Les passifs courants se composent de dettes financières courantes liées à un crédit venant à échéance fin 2025 pour 12,5 M€, de garanties locatives pour 148 k€ et de diverses dettes financières à concurrence de 206 k€.

Les dettes commerciales et autres dettes courantes représentent 3,9 M€ et se composent de dettes d'exit tax à concurrence de 1,5 M€, de dettes fournisseurs (principalement sur les états d'avancement des chantiers) pour 1,3 M€, de dettes locataires (loyers payés d'avance) pour 256 k€ et d'impôts, rémunérations et charges sociales à concurrence de 914 k€.

L'endettement selon l'AR-SIR s'élève à 159,5 M€ représentant un taux d'endettement de 41,36 % (38,05 % fin 2023).

Inclusio dispose d'une capacité d'endettement complémentaire d'environ 67 M€ avant d'atteindre un taux d'endettement de 50 %.

Crédits bancaires

Inclusio dispose d'un total de **177,5 M€** de lignes de crédit signées auprès de **5 banques**. La capacité de tirage restante au 31 décembre 2024 est de **22,5 M€**. Tenant compte des lignes de crédit à taux fixe et des instruments de couverture négociés, le coût moyen global de la dette en 2024, hors commissions de réservation sur les montants non utilisés des lignes de crédit, est de **2,95%**.

Ces disponibilités financières permettent à Inclusio d'assurer la poursuite de la réalisation des projets de développement en cours mais également de poursuivre la croissance du portefeuille immobilier via de nouvelles acquisitions.

5.5. Attestation du commissaire

Le commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Ben Vandeweyer, réviseur agréé, a clôturé ses travaux d'audit plénier et a confirmé que les informations comptables reprises dans ce communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le conseil d'administration.

Information réglementée

6. Perspectives pour 2025

L'offre et la demande sur le marché résidentiel locatif en Belgique est de plus en plus déséquilibrée, ce qui entraîne une augmentation des loyers sur le marché plus rapide que l'inflation. Ceci garantit à Inclusio un taux d'occupation élevé et la prolongation des contrats de location qui arriveront à échéance en 2025. Inclusio table pour l'exercice 2025 sur des revenus locatifs de minimum 16,5 M€ (+8% par rapport à 2024).

Inclusio analyse de nombreux dossiers d'investissements, en particulier de reconversion d'immeubles existants (bureaux, maisons de repos), et plusieurs acquisitions sont envisagées en 2025.

7. Calendrier financier

Sujet	Date
Publication du rapport annuel 2024	18 avril 2025
Publication des résultats au 31 mars 2025	20 mai 2025
Assemblée générale ordinaire	21 mai 2025
Publication des résultats au 30 juin 2025	29 août 2025
Publication des résultats au 30 septembre 2025	28 novembre 2025
Publication des résultats annuels 2025	27 février 2026

8. Evènements après la clôture du 31 décembre 2024

Aucun événement significatif ne s'est produit depuis le 31 décembre 2024.



Immeuble *Villa Vip* à Bredene

Information réglementée

Annexe : Indicateurs EPRA

Indicateurs	Définitions	31/12/2024	31/12/2023
EPRA LTV	EPRA Loan to Value Cet indicateur relate le montant de la dette sur la juste valeur des immeubles.	41,43%	38,17%
EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value Cet indicateur suppose que la société n'effectue aucune vente de ses actifs et reflète la valeur qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise en fonction de sa structure actuelle.	35,81	33,11
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets Cet indicateur suppose que la société effectue des opérations d'achat et de vente d'actifs entraînant ainsi des impôts différés.	30,47	28,31
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value Cet indicateur représente la valeur des actions dans un scénario de cession de l'ensemble des actifs entraînant le règlement d'impôts différés et le remboursement des dettes et des instruments financiers.	30,61	28,73
EPRA NIY	EPRA Net Initial Yield Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	3,75%	3,72%
EPRA 'topped-up' NIY	EPRA Net Initial Yield 'topped-up' Cette mesure intègre un ajustement complémentaire sur l'EPRA NIY pour tenir compte de la fin des gratuités concédées.	3,75%	3,72%
EPRA Vacancy Rate	Cette mesure donne le ratio de la Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.	0,96%	1,58%
Indicateurs	Définitions	31/12/2024	31/12/2023
EPRA Cost Ratios (included)	Le ratio de coût (incluant les coûts directs de vacances) rapporte l'ensemble des coûts opérationnels et immobiliers sur les revenus locatifs bruts.	25,12%	25,75%
EPRA Cost Ratios (excluded)	Le ratio de coût (excluant les coûts directs de vacances) rapporte l'ensemble des coûts opérationnels et immobiliers sur les revenus locatifs bruts.	25,12%	25,75%
EPRA Earnings	Résultat par action provenant des activités opérationnelles	1,00	0,92

Information réglementée

À propos d'Inclusio

Inclusio est une **société à impact** spécialisée en **immobilier à caractère social** en **Belgique**.

Elle a le statut de SIRP (Société Immobilière Réglementée Publique) de droit belge et est active dans **3 secteurs** (chiffres au 31 décembre 2024) :

- Le **logement à loyer abordable** (1.364 unités ; 3.743 personnes hébergées) : chambres d'étudiants, appartements, maisons
- L'**hébergement et l'accueil de personnes en situation de handicap** (155 unités ; 182 personnes hébergées) : centres d'hébergement et centres de jour
- L'**infrastructure sociale** (14 unités ; 1.621 personnes hébergées) : centres d'accueil pour demandeurs d'asile, personnes en situation de sans-abrisme, enfants placés par le juge, école, crèche, bureaux pour ASBL
- Total : 1.533 unités ; **5.546 personnes hébergées**

Chiffres clés au **31 décembre 2024** :

- Juste valeur du portefeuille immobilier en exploitation : **360 M€**
- Taux d'endettement : **41,36%**
- Valeur intrinsèque : **30,61 €/action**
- Résultat distribuable pour l'exercice 2024 : **1,02 €/action**
- Dividende brut qui sera proposé à l'AG pour l'exercice 2024 : **0,82 €/action**

Inclusio est cotée sur Euronext Brussels sous la dénomination « INCLU » depuis 2020, et est à ce titre soumise aux réglementations et au contrôle de la FSMA (Autorité des services et marchés financiers).

Pour plus d'information, veuillez contacter :

Lionel VAN RILLAER
Chief Executive Officer
lionel.vanrillaer@inclusio.be

Jean-Luc COLSON
Chief Financial Officer
jean-luc.colson@inclusio.be

Benoit DESUTTER
Chief Investment Officer
benoit.desutter@inclusio.be

