

NIET VOOR DIRECTE OF INDIRECTE, GEHELE OF GEDEELTELIJKE PUBLICATIE OF DISTRIBUTIE IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, AUSTRALIË, ZUID-AFRIKA, CANADA, JAPAN, OF NAAR ENIG LAND OF RECHTSGEBIED WAAR EEN DERGELIJKE DISTRIBUTIE DOOR DE TOEPASSELIJKE WETGEVING VERBODEN ZOU ZIJN.

Een investering in de Aangeboden Aandelen brengt aanzienlijke risico's en onzekerheden met zich mee. Potentiële investeerders moeten het economisch risico van een investering in aandelen van de Vennootschap kunnen dragen en moeten, bij het nemen van een beleggingsbeslissing, de mogelijkheid in overweging nemen dat ze hun investering geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. Potentiële investeerders dienen het gehele prospectus te lezen, in het bijzonder het gedeelte "Risicofactoren", waarin factoren besproken worden die in verband met een investering in de Aangeboden Aandelen in aanmerking genomen dienen te worden. Al deze factoren moeten in aanmerking genomen worden voordat geïnvesteerd wordt in de Aangeboden Aandelen om een volledig inzicht te verkrijgen in de mogelijke risico's en voordelen die verbonden zijn aan de beleggingsbeslissing



Inclusio lanceert beursgang op Euronext Brussels

Brussel (België), 26 november 2020 – Inclusio NV ("**Inclusio**" of de "**Vennootschap**") is een sociaal vastgoedvennootschap dat voornamelijk actief is in het residentiële segment. Ze kondigt vandaag de voorwaarden aan van de beursgang van nieuwe aangeboden aandelen, waarbij al haar aandelen worden toegelaten om te worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (de "**Aanbieding**").

Voorwaarden van de Aanbieding

- Een beursgang van maximaal 2.803.738 nieuwe aandelen (de "**Aangeboden Aandelen**") van Inclusio NV.
- Een aanvraag is ingediend voor de notering en de toelating tot de handel van alle bestaande aandelen inclusief de Aangeboden Aandelen die worden uitgegeven (tezamen, de "**Aandelen**") op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. De Aandelen zouden worden genoteerd onder het symbool "INCLU" met ISIN-code BE0974374069.
- De Uitgifteprijs is vastgesteld op EUR 21,40 per Aangeboden Aandeel.
- Er is geen minimumbedrag vastgesteld in het kader van de Aanbieding en er zal geen verhogingsoptie zijn.
- De Inschrijvingsperiode zal beginnen op 26 november 2020 en zal naar verwachting eindigen op 7 december 2020 om 16u00 voor particuliere beleggers en op 8 december 2020 om 16u00 voor gekwalificeerde beleggers.
- De verwachte Afsluitingsdatum is 11 december 2020.
- De bruto-opbrengst van de uitgifte van de Aangeboden Aandelen wordt geraamd op ongeveer EUR 60 miljoen, uitgaande van de hypothese dat er op alle nieuwe aandelen wordt ingeschreven in het kader van de Aanbieding.
- De Aanbieding omvat:
 - i. Een openbare aanbieding, zoals gedefinieerd in Artikel 2(d) van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten (de "**Prospectusverordening**"), in België; en
 - ii. Een aanbieding die is voorbehouden aan gekwalificeerde beleggers, zoals gedefinieerd in Artikel 2, e) van de Prospectusverordening, in de Europese Economische Ruimte ("**EER**")

NIET VOOR DIRECTE OF INDIRECTE, GEHELE OF GEDEELTELIJKE PUBLICATIE OF DISTRIBUTIE IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, AUSTRALIË, ZUID-AFRIKA, CANADA, JAPAN, OF NAAR ENIG LAND OF RECHTSGEBIED WAAR EEN DERGELIJKE DISTRIBUTIE DOOR DE TOEPASSELIJKE WETGEVING VERBODEN ZOU ZIJN.

(uitgezonderd België), in Zwitserland en in het Verenigd Koninkrijk overeenkomstig de vrijstelling voorzien in Artikel 1.4 (a) van de Prospectusverordening.

- In het kader van de voorgenomen beursgang werd Bank Degroof Petercam NV/SA aangesteld als Sole Global Coordinator en, tezamen met Belfius Bank NV/SA, als Joint Bookrunner.

Wat betreft de aankondiging van vandaag verklaart Xavier Mertens, Chief Executive Officer (CEO) van Inclusio:

"Onze huidige operationele portefeuille biedt een gemiddeld bruto rendement van omstreeks 4,2%. Bovendien, is onze blootstelling aan leegstandsrisico's en marketingkosten en -risico's zeer beperkt dankzij ons operationele aanpak en onze langetermijncontracten met sociale partners. Verder zijn onze vastgoedbeheerskosten zeer laag in vergelijking met andere investeringsstructuren."

Marc Brisack, de toekomstige Chief Executive Officer (CEO) van Inclusio, voegt daaraan toe:

"Al deze factoren laten ons toe te streven naar een netto vastgoedrendement (zonder de financiële kosten) dat zeer aantrekkelijk en competitief is in de residentiële sector."



NIET VOOR DIRECTE OF INDIRECTE, GEHELE OF GEDEELTELIJKE PUBLICATIE OF DISTRIBUTIE IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, AUSTRALIË, ZUID-AFRIKA, CANADA, JAPAN, OF NAAR ENIG LAND OF RECHTSGEBIED WAAR EEN DERGELIJKE DISTRIBUTIE DOOR DE TOEPASSELIJKE WETGEVING VERBODEN ZOU ZIJN.

Belangrijke overwegingen met betrekking tot Inclusio

Inclusio is een unieke vastgoedspeler, en biedt:

Een reële en langdurige sociale en ecologische impact - Inclusio zal het enige Belgische beursgenoteerde vennootschap zijn dat uitsluitend actief is op het gebied van betaalbare huurwoningen en dit in een segment waar de noden worden erkend, en waar het evenwicht tussen vraag en aanbod al vele jaren sterk verstoord is. De sociale impact van Inclusio is heel sterk en duurzaam, aangezien huisvesting essentieel is om maatschappelijke integratie te waarborgen, om mensen uit onzekerheid te helpen en om sociale ambities te verwezenlijken. Samenwerkingsverbanden zijn aangegaan met talrijke sociale verhuurkantoren (“SVK’s”), lokale overheden en lokale sociale dienstverleners. Verder streeft Inclusio ernaar 25% van haar woningportefeuille te besteden aan bijzonder kwetsbare bevolkingsgroepen (en dit niet uitsluitend vanwege hun financiële situatie), zoals daklozen, mensen met psychische stoornissen of migranten. Tot slot draagt Inclusio, als ontwikkelaar van gerenoveerde of nieuwe woningen die voldoen aan de huidige energienormen, bij aan de vermindering van het energieverbruik van het woonbestand in de 3 gewesten van het land en maakt het zodoende mogelijk voor de bewoners om te ontkomen aan de energiearmoede.

Een operationele aanpak die stabiele en comfortabele te verwachten rendementen biedt – Over het algemeen liggen de aanvankelijke bruto-rendementen op de door Inclusio verworven of ontwikkelde activa tussen de 3,8% en de 4,6% (gemiddeld 4,2% op de huidige operationele portefeuille). Inclusio kiest voor een B2B en een Buy & Hold strategie door het tekenen van langetermijncontracten met sociale partners die vaste en geïndexeerde huurprijzen hanteren. Dankzij deze strategie geniet Inclusio van een uitzonderlijke zichtbaarheid op haar cashflow, aangezien zij niet rechtstreeks in relatie staat met de uiteindelijke bewoners. Dit houdt een quasi onbestaand leegstandsrisico in en laat Inclusio toe om bepaalde kosten, die verband houden met het snelle verloop van individuele verhuringen (renovatie, risico's op wanbetaling, makelaarscommissies, interne kosten, marketing, enz.) te vermijden en de interne beheerskosten te verlagen. Bovendien profiteert Inclusio van enkele andere voordelen, zoals verlagingen of zelfs vrijstellingen van de onroerende voorheffing die van toepassing zijn op woningen die aan SVK's worden verhuurd. Al deze elementen bieden het vooruitzicht op comfortabele netto-huurrendementen.

Een transparante en professionele investeringsstructuur - Als toekomstige gereguleerde vastgoedvennootschap (“GJV”) zal Inclusio onderworpen zijn aan de vele beperkingen en verplichtingen die aan GJV's en beursgenoteerde vennootschappen worden opgelegd (i.e. transparantie, diversificatie van de portefeuille, periodieke waarderingen, schuldlimieten, beperkingen op toegestane activiteiten, enz.). Inclusio wordt geleid door een ervaren managementteam met een erkende expertise op het gebied van residentieel vastgoed, de ontwikkeling van vastgoedprojecten en het operationele beheer van vastgoedportefeuilles.

Een markt met een laag risico - Inclusio is actief in een sector met een inherent laag risico: betaalbare woningen in een segment met een structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod. De Covid-19 pandemie heeft slechts een kleine impact gehad op Inclusio: tijdens de eerste “lockdown” resulteerde de onderbreking van de werkzaamheden in een vertraging van enkele projecten met twee maanden. Bovendien laat het bedrijfsmodel van Inclusio toe de risico's te beperken: (1) vooruitzicht op stabiele en geïndexeerde rendementen, (2) de voornaamste huurders van Inclusio (de Sociale Verhuurkantoren) ontvangen op regelmatige basis subsidies van de overheid, (3) de huur die Inclusio ontvangt ligt onder de huurprijzen die de markt hanteert, en (4) de blootstelling aan het risico van veroudering van het vastgoed is op de korte en middellange termijn beperkt, aangezien Inclusio voornamelijk investeert in gerenoveerde of nieuwe activa.

Een blootstelling aan de “mega trends” in de residentiële sector - Inclusio zal op de lange termijn inspelen op en de vruchten plukken van de belangrijke ontwikkelingen die invloed hebben op de residentiële sector in het algemeen alsook op de verhuur van aangepaste en betaalbare woningen. Hiertoe behoren (1) de bevolkingsgroei in België, (2) de sociale verschuivingen, namelijk de toegenomen verstedelijking en de

NIET VOOR DIRECTE OF INDIRECTE, GEHELE OF GEDEELTELIJKE PUBLICATIE OF DISTRIBUTIE IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, AUSTRALIË, ZUID-AFRIKA, CANADA, JAPAN, OF NAAR ENIG LAND OF RECHTSGEBIED WAAR EEN DERGELIJKE DISTRIBUTIE DOOR DE TOEPASSELIJKE WETGEVING VERBODEN ZOU ZIJN.

dalende gezinsgrootte, (3) de veranderingen in de energienormen en (4) de aanpassingen in het sociale huisvestingsbeleid, met name een omschakeling richting een gesubsidieerd model.

Inclusio is eigenaar van 49 sites (waarvan 7 in ontwikkeling), bestaande uit 62 gebouwen (waarvan 8 in ontwikkeling) met in totaal 898 woningen, sociale infrastructuureenheden waarvan 3 operationeel (1 school, 1 kantoor en 1 opvangcentrum voor asielzoekers) en 1 in ontwikkeling (1 kleuterschool), en tevens 14 commerciële eenheden. Bij de afsluiting van de Aanbieding, en van zodra de goedkeuring als openbare GVV van kracht gaat, zal Inclusio de eerste publieke GVV zijn die actief is in vastgoed met een sociaal karakter. Inclusio heeft momenteel een vastgoedportefeuille van ongeveer 84.657 m² in de 3 gewesten van het land. Per 31 augustus 2020 bedroeg de reële waarde van deze vastgoedportefeuille EUR 141 miljoen (waarvan EUR 123 miljoen aan operationele activa). Op basis van de reeds ondertekende contracten voor nieuwe projecten (hoofdzakelijk bestaand uit volledige en definitieve engagementen met getekende overname-overeenkomsten, waarvan enkele onderworpen zijn aan opschortende voorwaarden) wordt er verwacht dat de reële waarde van de operationele portefeuille verder zal toenemen tot ongeveer EUR 230 miljoen tegen 2023 (zonder rekening te houden met de mogelijke nieuwe projecten of toekomstige acquisities). Het gemiddelde bruto huurrendement op de reeds operationele vastgoedportefeuille bedraagt 4,2%.

Op basis van de Uitgifteprijs en in de veronderstelling dat de gemaakte prognoses verwezenlijkt zullen worden, schat het management dat, onder voorbehoud van de goedkeuring van de algemene vergadering, de uit te keren bruto dividenden de volgende rendementen zullen opleveren:

- 2,06% voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021
- 2,78% voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
- 3,49% voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023

Deze dividendvooruitzichten zijn gebaseerd op de projecties die in meer detail in het Prospectus worden uiteengezet, en zijn onder andere gebaseerd op een schuldgraad van Inclusio van 18,57% aan het einde van 2021, 23,36% aan het einde van 2022 en 33,07% aan het einde van 2023.

Tijdschema van de Aanbieding

- De inschrijvingsperiode begint op 26 november 2020 en zal naar verwachting eindigen op 7 december 2020 om 16u00 voor particuliere beleggers en op 8 december 2020 om 16u00 voor gekwalificeerde beleggers, onder voorbehoud van een vervroegde afsluiting of een verlenging, met dien verstande dat de inschrijvingsperiode in ieder geval minstens zes werkdagen geopend is (de "Inschrijvingsperiode").
- De verhandeling van de Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels zal naar verwachting beginnen, op een "indien-en-wanneer-uitgegeven-en/of-geleverd" -basis, op of rond 10 december 2020 (de "Noteringsdatum"), gegeven dat dit kan worden versneld in geval van vervroegde afsluiting of uitgesteld in geval van verlenging.
- De afsluitingsdatum is naar verwachting 11 december 2020 (de "Afsluitingsdatum"), tenzij de Inschrijvingsperiode eerder wordt afgesloten of verlengd. De Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd) moet door beleggers worden betaald door hun financiële instellingen te machtigen om hun bankrekeningen te debiteren met een dergelijk bedrag op de Afsluitingsdatum.

Uiteindelijke prijs en toewijzing

- De Uitgifteprijs is één enkele prijs van EUR 21,40 per Aangeboden Aandeel. De eventuele kosten die door financiële tussenpersonen worden aangerekend zijn toepasselijk op alle investeerders, ongeacht het gaat over particuliere beleggers of gekwalificeerde beleggers. De enkele prijs is bepaald door de Vennootschap, in overeenstemming met de Joint Bookrunners. De particuliere beleggers zijn wettelijk verplicht om het aantal Aangeboden Aandelen dat door hun inschrijvingsorder wordt

NIET VOOR DIRECTE OF INDIRECTE, GEHELE OF GEDEELTELIJKE PUBLICATIE OF DISTRIBUTIE IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, AUSTRALIË, ZUID-AFRIKA, CANADA, JAPAN, OF NAAR ENIG LAND OF RECHTSGEBIED WAAR EEN DERGELIJKE DISTRIBUTIE DOOR DE TOEPASSELIJKE WETGEVING VERBODEN ZOU ZIJN.

aangegeven, te verwerven tegen de Uitgifteprijs, behalve (i) in het geval van intrekking van de Aanbieding, waardoor hun inschrijvingsorders nietig zullen worden of (ii) in het geval van de publicatie van een aanvulling op het Prospectus, waardoor de particuliere beleggers het recht, gedurende de twee werkdagen volgend op de publicatie van de aanvulling, zullen hebben om de orders die zij vóór de publicatie van de aanvulling hebben geplaatst, in te trekken.

- Overeenkomstig artikel 4 van het koninklijk besluit van 17 mei 2007 betreffende de primaire marktpraktijken, wordt ten minste 10% van de Aangeboden Aandelen voorbehouden aan particuliere beleggers in België (op voorwaarde evenwel dat er voldoende vraag is van particuliere beleggers). De Vennootschap heeft echter tot doel om 25% toe te wijzen aan particuliere beleggers, mits dergelijke vraag tot stand komt. De verhouding Aangeboden Aandelen die zal worden toegekend aan particuliere beleggers zou hoger of lager dan voormelde percentages kunnen zijn, afhankelijk van de vraag van gekwalificeerde en particuliere beleggers, zonder dat dit evenwel minder dan 10% mag bedragen in geval van voldoende vraag. De toewijzing aan kandidaat-beleggers zal door de Joint Bookrunners, in overleg met de Vennootschap, worden besloten op het einde van de Aanbiedingsperiode (waarschijnlijk 9 december 2020, onder voorbehoud van een vervroegde of latere afsluiting van de Aanbiedingsperiode).
- De beleggers moeten zich ervan bewust zijn dat het mogelijk is dat ze niet de volledige inschrijving op de Aangeboden Aandelen ontvangen waarvoor ze een order hebben ingediend. In geval van overinschrijving op de Aangeboden Aandelen is het immers mogelijk dat beleggers minder Aangeboden Aandelen ontvangen dan het aantal waarop ze hebben ingeschreven. Het is beleggers verboden hun order in te trekken omwille van het feit dat ze minder Aangeboden Aandelen zouden ontvangen dan het aantal vermeld op hun order. De toewijzing van Aangeboden Aandelen aan gekwalificeerde beleggers in geval van overinschrijving, zal gebeuren op basis van een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de orderboeken. De toewijzing van Aangeboden Aandelen aan particuliere beleggers in geval van overinschrijving zal gebeuren op basis van objectieve toewijzingscriteria, krachtens welke alle particuliere beleggers in dezelfde situatie gelijk zullen worden behandeld. Deze criteria zijn de voorkeurbehandeling van orders die zijn ingediend door particuliere beleggers bij de Underwriters in België, alsook het aantal Aangeboden Aandelen waarvoor de aanvragen zijn ingediend door de particuliere beleggers. De inschrijvingsgraad zal dezelfde zijn voor orders die via de twee Underwriters worden geplaatst.
- Inschrijvingsorders van particuliere beleggers kunnen rechtstreeks bij Bank Degroof Petercam NV/SA en Belfius Bank NV/SA worden ingediend, zonder kosten voor de belegger of eveneens via andere tussenpersonen. Beleggers die via dergelijke andere tussenpersonen aankooporders voor de Aangeboden Aandelen willen plaatsen, dienen de details op te vragen over de kosten die deze tussenpersonen kunnen aanrekenen en dienen zelf in te staan voor hun vergoeding.

Voorafgaande verbintenissen en lock-up

In het kader van de Aanbieding, hebben gekwalificeerde beleggers zich verbonden om deel te nemen in de Aanbieding voor een totaalbedrag van ongeveer EUR 10,5 miljoen.

Er zullen gebruikelijke lock-upverbintenissen worden aangegaan door de huidige referentieaandeelhouders (Belfius Insurance NV, Intégrale NV en FIF-FSI), door de historische aandeelhouder (Bank Degroof Petercam NV), door deze gekwalificeerde beleggers en door de promotoren van de Vennootschap.

Aanwending van de opbrengst

In de veronderstelling dat op alle Aangeboden Aandelen zal worden ingeschreven, raamt de Vennootschap de maximum bruto opbrengst op EUR 59.999.993,20. Rekening houdend met bovenstaande veronderstellingen en de geraamde kosten van de Aanbieding, verwacht de Vennootschap een maximum netto-opbrengst van EUR 55.160.980,20. In de veronderstelling dat enkel op de Inschrijvingsverbintenissen

NIET VOOR DIRECTE OF INDIRECTE, GEHELE OF GEDEELTELIJKE PUBLICATIE OF DISTRIBUTIE IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, AUSTRALIË, ZUID-AFRIKA, CANADA, JAPAN, OF NAAR ENIG LAND OF RECHTSGEBIED WAAR EEN DERGELIJKE DISTRIBUTIE DOOR DE TOEPASSELIJKE WETGEVING VERBODEN ZOU ZIJN.

zou worden ingeschreven, zouden de bruto opbrengsten beperkt zijn tot een minimumbedrag van EUR 10.537.488,40. De opbrengst uit de Uitgifte van de Aangeboden Aandelen zou eveneens worden besteed aan de betaling van de hierboven vermelde posten, wat een saldo, in dit geval de minimum netto-opbrengst, van EUR 5.698.475,40 zou opleveren.

Het hoofddoel van de Aanbieding is het aantrekken van extra middelen ter ondersteuning van de uitvoering van de strategie van de Vennootschap. De opbrengsten van de Aangeboden Aandelen zullen de Vennootschap in staat stellen om aan een versneld tempo te blijven groeien.

Aanvankelijk zullen de netto-opbrengsten van de Aanbieding worden aangewend om de opnames (namelijk EUR 51 miljoen) van de Vennootschap op de kredietlijnen te verminderen. Later kunnen ze dan opnieuw opgenomen te worden naargelang de behoeften, om de lopende projecten in ontwikkeling (Categorie B) te financieren, alsook de projecten in Categorieën C en D uit de pijplijn. De uitsplitsing van de investeringen na ontvangst van de netto-opbrengsten van de Aanbieding is als volgt:

- Categorie B: 7 projecten die 8 gebouwen in ontwikkeling omvatten. Deze zullen in de loop van de drie volgende jaren in exploitatie worden genomen. De geschatte investeringskost op het einde van de werken bedraagt EUR 36,0 miljoen, waarvan reeds EUR 17,9 miljoen werd uitgegeven per 31 augustus 2020. Op 31 augustus 2020 blijft er dus nog een te financieren saldo van ongeveer EUR 18,1 miljoen over;
- Categorie C: 10 projecten die 13 gebouwen omvatten, waarvoor de Vennootschap aankoopovereenkomsten heeft gesloten onder opschortende voorwaarde(n). Deze Categorie vertegenwoordigt een totale investeringskost geraamd op EUR 47,4 miljoen. Op 31 augustus 2020 moet er nog EUR 45,7 miljoen worden uitgegeven om die aankopen te beëindigen, voor zover deze aankopen effectief worden geconcretiseerd. EUR 1,7 miljoen werd reeds besteed per 31 augustus 2020 aan de aankoop van het project B028 Paviljoen 1-5;
- Categorie D: 5 projecten waarvoor er reeds vergevorderde onderhandelingen zijn voor de Vennootschap, met een totale investeringskost geschat op EUR 24,4 miljoen.

Samenvattend tijdschema

Datum	Gebeurtenis
26 november 2020	Verwachte start van de Inschrijvingsperiode
7 december 2020 om 16u00	Verwacht einde van de Inschrijvingsperiode voor particuliere beleggers
8 december 2020 om 16u00	Verwacht einde van de Inschrijvingsperiode voor gekwalificeerde beleggers
9 december 2020	Verwachte publicatie van de resultaten van de Aanbieding en de mededeling van toewijzingen
10 december 2020	Verwachte Noteringsdatum (de notering en start van "indien-en-wanneer-uitgegeven en/of geleverd"-handel)
11 december 2020	Verwachte Afsluitingsdatum (de betaling, afwikkeling en levering van de Aangeboden Aandelen)

Opmerkingen:

- (1) In het geval van een vervroegde afsluiting of verlenging van de Inschrijvingsperiode, zullen deze data worden gewijzigd en gepubliceerd op dezelfde manier als de aankondiging van de start van de Inschrijvingsperiode. Indien de Inschrijvingsperiode wordt verlengd met meer dan vijf werkdagen, zal dit ook worden gepubliceerd in een aanvulling op het Prospectus.

Prospectus en andere informatie

NIET VOOR DIRECTE OF INDIRECTE, GEHELE OF GEDEELTELIJKE PUBLICATIE OF DISTRIBUTIE IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, AUSTRALIË, ZUID-AFRIKA, CANADA, JAPAN, OF NAAR ENIG LAND OF RECHTSGEBIED WAAR EEN DERGELIJKE DISTRIBUTIE DOOR DE TOEPASSELIJKE WETGEVING VERBODEN ZOU ZIJN.

- De Franse versie van het prospectus werd op 25 november 2020 goedgekeurd door de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) (het "**Prospectus**"). De FSMA keurde het Prospectus (inclusief de samenvatting van het Prospectus, de "**Samenvatting**") enkel goed als zijnde in overeenstemming met de normen van volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie opgelegd door de Prospectusverordening. Deze goedkeuring dient niet te worden geïnterpreteerd als een gunstig oordeel over de emittent of over de effecten die worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten. Beleggers dienen hun eigen beoordeling te maken met betrekking tot de geschiktheid van het beleggen in de Aangeboden Aandelen.
- Het volledige Prospectus is in het Nederlands en het Frans beschikbaar voor potentiële beleggers in België, met een samenvatting in het Frans, het Nederlands en het Engels.
- Het Prospectus zal beschikbaar worden gesteld aan beleggers op de maatschappelijke zetel van de Inclusio (Herrmann-Debrouxlaan 40, 1160 Oudergem) en op de websites van Inclusio (www.inclusio.be) en van de Joint Bookrunners (www.degroofpetercam.be en www.belfius.be). Een investering in de Aangeboden Aandelen brengt aanzienlijke risico's en onzekerheden met zich mee. Potentiële investeerders moeten hun beleggingsbeslissing baseren op het volledige Prospectus en in het bijzonder op de risicofactoren, zoals beschreven in het Prospectus. Potentiële investeerders moeten het economisch risico van een investering in de Aangeboden Aandelen en een geheel of gedeeltelijk verlies van hun investering kunnen dragen.
- De Aanbieding is onderworpen aan het Belgische recht en de rechtbanken van Brussel zijn exclusief bevoegd om te beslissen over alle geschillen met beleggers die voortvloeien uit of verband houden met de Aanbieding en/of de Aangeboden Aandelen.



Belangrijkste risico's die specifiek zijn voor Inclusio, de Aanbieding en de Aandelen

De volgende sectie is een selectie van de voornaamste risico's, die alleen of in combinatie met andere gebeurtenissen en omstandigheden, een wezenlijk nadelig effect kunnen hebben op de activiteiten van de Vennootschap, haar financiële toestand, haar bedrijfsresultaten en vooruitzichten. Meer Informatie over de risico's kan gevonden worden in de Sectie 2 (Risicofactoren) van het Prospectus.

A. Vastgoedrisico's

- **Risico in verband met de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning.** Voor sommige projecten in haar portefeuille heeft de Vennootschap nog geen bouwvergunning ontvangen. Bovendien kan, wanneer de bouwvergunning is afgeleverd, hiertegen beroep worden aangetekend, wat een vertraging in de uitvoering van de werken met zich zou kunnen brengen, of het zelfs onmogelijk zou kunnen maken de geplande bouw of renovatie te realiseren.
- **Risico op extra bouwkosten.** Het kan gebeuren dat, ingevolge technische wijzigingen of veranderingen in de planning, de werkelijke kosten van de werken het aanvankelijk geraamde budget overschrijden.

NIET VOOR DIRECTE OF INDIRECTE, GEHELE OF GEDEELTELIJKE PUBLICATIE OF DISTRIBUTIE IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, AUSTRALIË, ZUID-AFRIKA, CANADA, JAPAN, OF NAAR ENIG LAND OF RECHTSGEBIED WAAR EEN DERGELIJKE DISTRIBUTIE DOOR DE TOEPASSELIJKE WETGEVING VERBODEN ZOU ZIJN.

B. Risico's verbonden aan de sociale verhuurkantoren (SVK's)

- **Risico op wanprestatie van een SVK.** Het is mogelijk dat tijdens de looptijd van een huurovereenkomst of beheersmandaat, het SVK waaraan het gebouw wordt verhuurd zijn contractuele verplichtingen niet naleeft (zoals de betaling van de huurgelden). De SVK's blijven immers zelf in zekere mate blootgesteld aan de solvabiliteit van de uiteindelijke bewoners (onderhuurders) en de verkrijging van subsidies. Het risico bestaat ook dat de aan de SVK's toegekende subsidies verminderen, bijvoorbeeld omwille van bezuinigingen op het niveau van de gewesten. Dergelijke subsidievermindering zou op haar beurt kunnen leiden tot de onmogelijkheid voor een of ander SVK om te voldoen aan zijn financiële verplichtingen.
- **Economisch risico na afloop van een beheersmandaat met een SVK.** In het kader van de beheersmandaten sluiten de SVK's een huurovereenkomst met de bewoners op naam en voor rekening van de Vennootschap. Na afloop van de beheersmandaten zullen de huurovereenkomsten met de bewoners dus blijven doorlopen en zullen de bewoners hun woonst kunnen behouden door hun individuele huur rechtstreeks aan de Vennootschap te betalen. De door de bewoners betaalde huurgelden kunnen echter lager zijn dan de vergoeding die de Vennootschap ontvangt van het SVK onder het beheersmandaat.

C. Operationele risico's

- **Risico op ontbinding van een huurovereenkomst.** Een groot deel van de portefeuille wordt verhuurd door middel van een hoofdhuurovereenkomst. In dit kader kan de huurder te allen tijde de huurovereenkomst opzeggen middels een vooropzeg van drie maanden en een degressieve vergoeding van drie, twee of een maand tijdens de eerste drie jaar van de relevante huurovereenkomst.

D. Financiële risico's

- **Risico op niet-uitkering van een (voldoende) dividend.** Overeenkomstig de toepasselijke wetgeving moet de Vennootschap minstens 80% van het gecorrigeerde positief nettoresultaat, verminderd met de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de Vennootschap als dividend uitkeren. Deze uitkeringsplicht is onderworpen aan twee beperkingen: (i) de plicht mag niet leiden tot uitkering van een bedrag dat niet zou mogen worden uitgekeerd overeenkomstig het WVV en, (ii) een uitkering is niet mogelijk wanneer zij tot gevolg zou hebben dat de (geconsolideerde of enkelvoudige) schuldratio boven 65% van de, (naargelang het geval), geconsolideerde of enkelvoudige netto-activa zou uitstijgen, of als die drempel reeds vóór de beoogde uitkering is overschreden.

E. Reglementaire risico's:

- **Risico's verbonden aan het statuut van een openbare GVV.** De Vennootschap zal de GVV-Wetgeving moeten volgen, die eisen bevat inzake diversificatieplicht (voor de tegenpartij en voor de activa), schuldratio, resultaatverwerking of nog, het beheer van belangenconflicten. Ingeval de Vennootschap haar GVV-vergunning zou verliezen, zal zij niet langer van het fiscale regime van GVV's kunnen genieten en zal zij onderworpen worden aan de vennootschapsbelasting.
- **Risico in verband met de belasting voor gebouwen verhuurd aan Sociale Verhuurkantoren .** De aan SVK's verhuurde gebouwen zijn momenteel volledig vrijgesteld van onroerende voorheffing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en genieten een verlaagde onroerende voorheffing, zowel in het Vlaams Gewest als in het Waals Gewest. Een wijziging van de wetgeving zou een aanzienlijke negatieve invloed hebben op het rendement en de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap.

NIET VOOR DIRECTE OF INDIRECTE, GEHELE OF GEDEELTELIJKE PUBLICATIE OF DISTRIBUTIE IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, AUSTRALIË, ZUID-AFRIKA, CANADA, JAPAN, OF NAAR ENIG LAND OF RECHTSGEBIED WAAR EEN DERGELIJKE DISTRIBUTIE DOOR DE TOEPASSELIJKE WETGEVING VERBODEN ZOU ZIJN.

F. Risico's specifiek verbonden aan de effecten:

- **De Aanbieding zou kunnen worden uitgevoerd voor een bedrag dat onder het aangekondigde bedrag ligt, wat in dat geval een impact kan hebben op het investeringsplan van de Vennootschap en de liquiditeit van de Aangeboden Aandelen. Er is geen enkel minimumbedrag vastgesteld in de Aanbieding.** De Vennootschap kan overgaan tot een kapitaalverhoging voor een verminderd bedrag dat overeenstemt met een lager aantal Aangeboden Aandelen dan het gespecificeerde maximale aantal Aangeboden Aandelen in het kader van de Aanbieding. Verder houdt de Aanbieding geen minimumbedrag in. Wanneer bij de Aanbieding niet op alle Aangeboden Aandelen is ingeschreven, zou de netto-opbrengst van de Aanbieding geheel of gedeeltelijk beperkt kunnen zijn tot de netto-opbrengst van de Inschrijvingsverbintenissen. Als dit het geval zou zijn, zou de Vennootschap haar beoogde investeringen moeten verminderen en externe financiering zoeken.

Risico verbonden aan het ontbreken van een voorafgaande openbare markt voor de Aangeboden Aandelen en de kans dat er voor de Aangeboden Aandelen geen actieve markt tot stand komt. Vóór de Aanbieding werden de Aandelen van de Vennootschap nooit verhandeld op een financiële markt. Na afsluiting van de Aanbieding (als op het maximum aantal Aangeboden Aandelen is ingeschreven), zal de Vennootschap wellicht een free float hebben van 66,73%. De kans bestaat dat er geen actieve (handels)markt tot stand komt voor de Aandelen of dat, die markt niet kan worden aangehouden of onvoldoende liquide is na afsluiting van de Aanbieding. Als er geen actieve (handels)markt tot stand komt of niet kan worden gehandhaafd, zouden de liquiditeit en de koers van de Aangeboden Aandelen hierdoor ongunstig beïnvloed kunnen worden. De Uitgifteprijs is niet representatief voor de prijs waartegen de Aangeboden Aandelen zullen worden verhandeld. De prijs van de Aandelen zal mettertijd schommelen op de markt en kan, met name, - eventueel aanzienlijk - schommelen ingeval van overdracht, over een korte periode, van een groot aantal Aandelen door belangrijke aandeelhouders (zoals het geval zou kunnen zijn in geval van overdracht van de deelneming in handen van Integrale).



< Einde >

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xavier Mertens

Chief Executive Officer
xavier.mertens@inclusio.be
T +32 2 227 58 95
M +32 477 56 16 33

Marc Brisack

Vice Chief Executive Officer
marc.brisack@inclusio.be
T +32 2 675 78 82
M +32 475 200 194

NIET VOOR DIRECTE OF INDIRECTE, GEHELE OF GEDEELTELIJKE PUBLICATIE OF DISTRIBUTIE IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, AUSTRALIË, ZUID-AFRIKA, CANADA, JAPAN, OF NAAR ENIG LAND OF RECHTSGEBIED WAAR EEN DERGELIJKE DISTRIBUTIE DOOR DE TOEPASSELIJKE WETGEVING VERBODEN ZOU ZIJN.

Voor meer informatie kunnen de media contact opnemen met Backstage Communication:

Gunther De Backer

Partner
gunther@backstagecom.be
M +32 475 903 909

Kenneth De Kegel

Senior PR Consultant
kenneth@backstagecom.be
M +32 491 729 945

Over Inclusio

Inclusio is een vennootschap naar Belgisch recht die actief is in de sociale vastgoedsector in België. Het initiatief kreeg eind 2014 vorm toen drie partners hun activiteiten op gebied van sociaal vastgoed verenigden: Degroof Petercam (via een dochteronderneming), Kois en Re-Vive. Verder zullen deze drie ook de promotors van de Vennootschap worden nadat het statuut als publieke GVV werd goedgekeurd. Inclusio is het resultaat van de omvorming van de vennootschap genaamd Bon Pasteur NV in 2014, die werd opgericht in oktober 2011 door Degroof Petercam. Na de constructie en de oplevering van een eerste residentieel project in Evere, met de naam Bon Pasteur, voerde Inclusio tussen 2015 en 2019 verschillende kapitaalverhogingen uit, waarvan de laatste in april 2019. Dankzij deze kapitaalverhogingen staat het eigen vermogen van de Vennootschap op bijna EUR 92 miljoen en is haar aandeelhouderschap geleidelijk aan toegankelijk gemaakt voor talrijke beleggers, waaronder publieke en private gekwalificeerde beleggers, vzw's en particulieren. Haar eigen vermogen, gecombineerd met de kredietlijnen, heeft Inclusio in staat gesteld haar investeringsactiviteiten te ontwikkelen, voornamelijk in betaalbare huurwoningen, in de gehandicaptensector en in de sociale infrastructuur. Hierdoor heeft ze een portefeuille opgebouwd die per 31 augustus 2020 gewaardeerd wordt op EUR 141 miljoen.

Voor meer informatie kunt u terecht op www.inclusio.be.

Inclusio, Herrmann-Debrouxlaan 40, 1160 Brussels
BE 0840.020.295

Belangrijke mededeling

De informatie in deze aankondiging is uitsluitend bedoeld voor algemene informatiedoeleinden en is niet bedoeld om volledig te zijn. Deze aankondiging vormt geen aanbod of uitnodiging tot verkoop of uitgifte, noch een uitnodiging tot het uitbrengen van een aanbod tot aankoop van of inschrijving op aandelen van de Vennootschap, en maakt daar ook geen deel van uit. Elke aankoop van of inschrijving op aandelen van de Vennootschap die in het kader van het overwogen aanbod worden uitgegeven, moet uitsluitend plaatsvinden op basis van de informatie in het prospectus met betrekking tot het overwogen aanbod en eventuele aanvullingen daarop (het "**Prospectus**"). Deze aankondiging vormt geen prospectus. Beleggers mogen niet beslissen om in te schrijven op een van de effecten die in dit document worden vermeld, behalve op basis van de informatie in het Prospectus dat de Vennootschap voornemens is te publiceren na goedkeuring door de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten. Het Prospectus zal gedetailleerde informatie bevatten over de Vennootschap en haar activiteiten, haar management, de risico's verbonden aan het beleggen in de Vennootschap, alsook de jaarrekeningen en andere financiële gegevens. Deze aankondiging mag niet worden gebruikt als basis voor een investeringsbeslissing.

Deze aankondiging is niet bestemd voor publicatie of distributie, direct of indirect, in of naar de Verenigde Staten van Amerika. Deze aankondiging is geen aanbod voor de verkoop van effecten in de Verenigde Staten. De effecten waarnaar hierin wordt verwezen zijn niet geregistreerd en zullen niet worden geregistreerd

NIET VOOR DIRECTE OF INDIRECTE, GEHELE OF GEDEELTELIJKE PUBLICATIE OF DISTRIBUTIE IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, AUSTRALIË, ZUID-AFRIKA, CANADA, JAPAN, OF NAAR ENIG LAND OF RECHTSGEBIED WAAR EEN DERGELIJKE DISTRIBUTIE DOOR DE TOEPASSELIJKE WETGEVING VERBODEN ZOU ZIJN.

onder de U.S. Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "**Securities Act**"), en mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten. Er wordt geen openbaar aanbod van effecten gedaan in de Verenigde Staten.

Deze aankondiging en de hierin opgenomen informatie vormen geen aanbod tot verkoop of een uitnodiging tot aankoop van effecten van de Vennootschap en zijn niet bestemd voor publicatie, distributie of communicatie in de Verenigde Staten van Amerika, Australië, Zuid-Afrika, Canada, Japan of enig ander land waar de toepasselijke wetgeving een dergelijke publicatie, distributie of communicatie verbiedt.

De verwerving van effecten waarop deze aankondiging betrekking heeft, kan een belegger blootstellen aan een aanzienlijk risico om het volledige geïnvesteerde bedrag te verliezen. Personen die dergelijke beleggingen overwegen, dienen een bevoegd persoon te raadplegen die gespecialiseerd is in het geven van advies over dergelijke beleggingen. Deze aankondiging vormt geen aanbeveling met betrekking tot het voorgenomen aanbod. De waarde van de aandelen kan zowel dalen als stijgen.

De communicatie, publicatie of verspreiding van deze aankondiging in bepaalde landen is wettelijk beperkt en derhalve moeten personen buiten België zich informeren over dergelijke beperkingen en deze in acht nemen. De uitgifte van, inschrijving op of aankoop van aandelen van de Vennootschap kan in bepaalde landen onderworpen zijn aan bijzondere wettelijke of reglementaire beperkingen. De Vennootschap is niet aansprakelijk in geval van niet-naleving van de voornoemde beperkingen door een ieder.

De inhoud van deze aankondiging bevat verklaringen die "toekomstgerichte verklaringen" zijn of als "toekomstgericht" kunnen worden beschouwd. In sommige gevallen kunnen toekomstgerichte verklaringen worden geïdentificeerd door het gebruik van toekomstgerichte terminologie, waaronder de woorden "gelooft", "schat", "anticipeert", "verwacht", "is van plan", "kan", "zal", "is voornemens", "vervolgt", "doorlopend", "mogelijk", "voorspellen", "project", "doel", "nastreven" of "zouden" of, in elk geval, hun tegenstelling of andere variaties of vergelijkbare terminologie of door discussies over strategieën, plannen, doelstellingen, doelen, toekomstige gebeurtenissen of intenties. Toekomstgerichte verklaringen omvatten verklaringen over de bedoelingen, overtuigingen of huidige verwachtingen van de Vennootschap met betrekking tot, onder andere, haar bedrijfsresultaten, vooruitzichten, groei, strategieën en dividendbeleid en de sector waarin de Vennootschap actief is. Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen bekende en onbekende risico's en onzekerheden in. Van tijd tot tijd kunnen er nieuwe risico's ontstaan, en het is voor de Vennootschap niet mogelijk om al deze risico's te voorspellen, noch kan de Vennootschap de impact van al deze risico's op haar activiteiten beoordelen, noch de mate waarin eventuele risico's, of een combinatie van risico's en andere factoren, ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten materieel verschillen van de resultaten die in de toekomstgerichte verklaringen zijn opgenomen. Toekomstgerichte verklaringen zijn geen garanties voor toekomstige prestaties. Gezien deze risico's en onzekerheden dient de lezer niet te vertrouwen op toekomstgerichte verklaringen als een voorspelling van de werkelijke resultaten. Zonder afbreuk te doen aan de verplichtingen van de Vennootschap onder de toepasselijke wetgeving met betrekking tot openbaarmaking en voortdurende informatie, is de Vennootschap niet voornemens, en neemt ze geen enkele verplichting op zich, om toekomstgerichte verklaringen bij te werken.

Bepaalde financiële gegevens die in deze aankondiging zijn opgenomen, zijn "niet-IFRS financiële maatregelen". Deze niet-IFRS financiële maatregelen zijn mogelijk niet vergelijkbaar met maatregelen die door andere entiteiten met een vergelijkbare titel worden gepresenteerd en mogen niet worden geïnterpreteerd als een alternatief voor andere financiële maatregelen die in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zijn vastgesteld. Hoewel de Vennootschap van mening is dat deze niet-IFRS financiële maatstaven nuttige informatie verschaffen aan gebruikers bij het meten van de prestaties en de financiële toestand van haar activiteiten, worden gebruikers gewaarschuwd om niet te veel te vertrouwen op de niet-IFRS financiële maatstaven of ratio's die in deze aankondiging zijn opgenomen.

Bank Degroof Petercam NV en Belfius Bank NV (de "**Joint Bookrunners**") handelen uitsluitend voor de Vennootschap in verband met de voorgenomen aanbod, en zullen tegenover niemand anders dan de

NIET VOOR DIRECTE OF INDIRECTE, GEHELE OF GEDEELTELIJKE PUBLICATIE OF DISTRIBUTIE IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, AUSTRALIË, ZUID-AFRIKA, CANADA, JAPAN, OF NAAR ENIG LAND OF RECHTSGEBIED WAAR EEN DERGELIJKE DISTRIBUTIE DOOR DE TOEPASSELIJKE WETGEVING VERBODEN ZOU ZIJN.

Vennootschap verantwoordelijk zijn voor het bieden van de bescherming die aan hun respectieve cliënten wordt geboden, noch voor het verstrekken van advies met betrekking tot de voorgenomen aanbod.

De Vennootschap neemt de verantwoordelijkheid op zich voor de informatie in deze aankondiging. Geen van de Joint Bookrunners of een van hun respectievelijke gelieerde vennootschappen of een van hun respectievelijke bestuurders, managers, werknemers, adviseurs of vertegenwoordigers aanvaarden enige aansprakelijkheid of geven geen enkele garantie, expliciet of impliciet, met betrekking tot de waarachtigheid, de accuraatheid of volledigheid van de informatie in deze aankondiging (of over enige weglating van informatie in de aankondiging) of enige andere informatie met betrekking tot de Vennootschap, hetzij schriftelijk, mondeling of in visuele of elektronische vorm, en ongeacht de wijze waarop deze wordt verzonden of beschikbaar wordt gesteld, of voor enig verlies van welke aard dan ook dat direct of indirect voortvloeit uit enig gebruik van deze aankondiging of de inhoud ervan. Niets in deze aankondiging mag worden geïnterpreteerd als een belofte of een verklaring met betrekking tot toekomstige of vroegere prestaties. Elk van de Joint Bookrunners en elk van hun respectievelijke gelieerde vennootschappen wijzen daarom, voor zover toegestaan door de toepasselijke wetgeving, alle aansprakelijkheid af, hetzij in (quasi-) onrechtmatige daad, contractueel of anderszins, die anders aan hen zou kunnen worden toegeschreven in verband met deze aankondiging of enige andere verklaring of informatie.