

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ DE PRESSE N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE PUBLIÉ OU DISTRIBUÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN PARTIE OU EN TOTALITÉ AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, EN AUSTRALIE, EN AFRIQUE DU SUD, AU CANADA OU AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

Un investissement dans les Actions Offertes comporte des incertitudes et des risques économiques et financiers importants. Un investisseur potentiel doit être en mesure de supporter le risque économique d'un investissement dans les Actions Offertes et considérer, lorsqu'il prend sa décision d'investissement, qu'il pourrait perdre tout ou une partie de son investissement. Veuillez lire le prospectus intégralement et particulièrement la rubrique « Facteurs de risque » avant de souscrire aux Actions Offertes. Tous ces facteurs de risque doivent être pris en considération avant d'investir dans les Actions Offertes afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investissement.



Inclusio lance son offre au public initiale sur Euronext Brussels

Bruxelles (Belgique), 26 novembre 2020 – Inclusio SA (la « **Société** » ou « **Inclusio** ») est une société immobilière à vocation sociale principalement active dans le segment résidentiel. Elle annonce aujourd'hui les termes de son offre au public initiale d'actions nouvelles avec admission à la négociation de la totalité de ses actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles (l'« **Offre** »).

Conditions de l'Offre

- Offre au public Initiale de maximum 2.803.738 nouvelles actions (les « **Actions Offertes** ») d'Inclusio SA.
- Une demande a été faite pour que toutes les actions existantes de la Société, ainsi que les Actions Offertes nouvellement émises (ensemble, les « **Actions** »), soient cotées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels sous le symbole « INCLU » et le code ISIN BE0974374069.
- Le Prix d'Emission est fixé à 21,40 EUR par Action Offerte.
- Il n'y a pas de montant minimum de l'Offre et il n'y aura pas d'option d'accroissement.
- La Période de Souscription commencera le 26 novembre 2020. La période de souscription pour les investisseurs particuliers devrait prendre fin au plus tard le 7 décembre 2020 à 16 heures, et pour les investisseurs institutionnels le 8 décembre 2020 à 16 heures.
- La date de Clôture escomptée est le 11 décembre 2020.
- Le produit brut de l'émission des Actions Offertes est estimé à environ 60 millions d'euros, en partant de l'hypothèse que la totalité des actions nouvelles seront souscrites dans le cadre de l'Offre.
- L'Offre consiste en :
 - une offre au public (telle que définie à l'Article 2(d) du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CET (le « **Règlement Prospectus** ») en Belgique ; et
 - une offre réservée à des investisseurs qualifiés au sens de l'Article 2, e) du Règlement Prospectus dans l'Espace Economique Européen (l'« **EEE** ») (hormis en Belgique), en Suisse et au Royaume-Uni conformément à l'exemption prévue à l'Article 1.4 (a) du Règlement Prospectus.

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ DE PRESSE N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE PUBLIÉ OU DISTRIBUÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN PARTIE OU EN TOTALITÉ AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, EN AUSTRALIE, EN AFRIQUE DU SUD, AU CANADA OU AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

- Dans le cadre de l'IPO envisagée, la Banque Degroof Petercam SA a été désignée en tant que Coordinateur Global et, conjointement avec Belfius Banque SA, interviendra également comme Teneur de Livres.

Concernant l'annonce d'aujourd'hui, Xavier Mertens, Chief Executive Officer (CEO) déclare :

« Notre portefeuille opérationnel actuel offre un rendement moyen brut de l'ordre de 4,2%. Par ailleurs, grâce à notre modèle opérationnel et nos contrats long terme impliquant des partenaires sociaux, nous sommes très peu exposés aux risques de vide locatif, aux coûts et risques de commercialisation, et nous subissons des frais de gestion immobilière qui sont très bas par rapport à d'autres structures d'investissement. »

Marc Brisack, futur Chief Executive Officer (CEO) d'Inclusio, ajoute :

« Tous ces éléments nous permettent de viser des rendements immobiliers nets (hors charges financières) qui sont vraiment intéressants et compétitifs dans le secteur résidentiel »



LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ DE PRESSE N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE PUBLIÉ OU DISTRIBUÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN PARTIE OU EN TOTALITÉ AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, EN AUSTRALIE, EN AFRIQUE DU SUD, AU CANADA OU AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

Considérations clés sur Inclusio

Inclusio est un acteur immobilier unique, qui offre :

Un impact social et environnemental réel et à long terme - Inclusio sera la seule société belge cotée exclusivement active dans le domaine du logement à loyer abordable dans un segment où les besoins sont reconnus et où il existe depuis de nombreuses années un profond déséquilibre entre l'offre et la demande. L'impact social d'Inclusio est très marqué et durable, car le logement est primordial pour maintenir l'intégration communautaire, sortir les gens de la précarité et permettre la réalisation d'ambitions sociales. Des partenariats ont été établis avec de nombreuses Agences Immobilières Sociales et autorités locales ainsi qu'avec des prestataires de services sociaux locaux. De plus, Inclusio ambitionne de dédier 25% de son portefeuille résidentiel à des populations particulièrement vulnérables (pas uniquement en raison de leur situation financière), comme des sans-abris, des personnes présentant des troubles psychologiques, ou des migrants. Enfin, en tant que développeur de logements rénovés ou neufs répondant aux normes énergétiques actuelles, Inclusio contribue à la baisse de la consommation énergétique du parc de logements dans les 3 régions du pays, et permet aussi aux familles hébergées d'échapper à la précarité énergétique.

Un mode opérationnel offrant des rendements attendus stables et confortables - Les rendements initiaux bruts sur les actifs acquis/développés par Inclusio se situent généralement dans une fourchette comprise entre 3,8% et 4,6% (4,2% en moyenne sur le portefeuille actuel en exploitation). Inclusio privilégie une stratégie B2B et Buy & Hold par la signature de contrats long terme avec des partenaires sociaux offrant un loyer fixe et indexé. Dès lors, Inclusio bénéficie d'une visibilité exceptionnelle sur ses flux de trésorerie étant donné qu'elle n'est pas directement exposée aux occupants finaux, ce qui engendre un risque d'inoccupation quasiment nul, une absence de certains frais liés à la rotation rapide des locations individuelles (remises en état, risques d'impayés, commissions d'agence, frais internes, marketing...) et permet d'exposer des frais de gestion interne réduits. Par ailleurs, Inclusio bénéficie de certains autres avantages tels que des réductions ou exonérations du précompte immobilier applicable aux logements loués à des AIS. Tous ces éléments offrent à Inclusio la perspective de rendements immobiliers nets qui sont confortables.

Une structure d'investissement transparente et professionnelle - En tant que future société immobilière réglementée (SIR), Inclusio-devra se soumettre aux multiples restrictions et obligations qui incombent aux SIR et aux sociétés cotées (transparence, diversification du portefeuille, valorisations périodiques, limite d'endettement, restriction sur les activités autorisées...). Inclusio est dirigée par un management expérimenté avec un savoir-faire reconnu dans le domaine de l'immobilier résidentiel, dans le développement de projets immobiliers et dans la gestion opérationnelle de portefeuilles immobiliers.

Un marché peu risqué – Inclusio est active dans un secteur intrinsèquement peu risqué : le logement abordable où il subsiste un déficit structurel offre/demande. La pandémie du COVID 19 n'a eu que peu d'impact sur Inclusio puisque la conséquence principale a été le retard de deux mois dans la livraison des chantiers suite à l'interruption des travaux pendant la première période de confinement. En outre, le modèle opérationnel d'Inclusio permet de limiter les risques : (1) ce modèle offre la perspective de rendements stables et indexés, (2) les principaux locataires d'Inclusio (à savoir les Agences Immobilières Sociales) bénéficient de subsides réguliers des pouvoirs publics, (3) les loyers perçus par Inclusio sont inférieurs aux loyers de marché, et (4) l'exposition aux risques d'obsolescence est réduite à court ou moyen terme car Inclusio investit principalement dans des actifs rénovés ou neufs.

Une exposition aux « mega-trends » dans le secteur résidentiel - Inclusio pourra bénéficier à long terme des grandes tendances qui soutiennent le secteur résidentiel et la location de logements adaptés et abordables : (1) croissance démographique en Belgique, (2) changements sociaux : urbanisation accrue et

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ DE PRESSE N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE PUBLIÉ OU DISTRIBUÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN PARTIE OU EN TOTALITÉ AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, EN AUSTRALIE, EN AFRIQUE DU SUD, AU CANADA OU AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

diminution de la taille des ménages, (3) évolution des normes en matière d'énergie et (4) évolution des politiques en matière de logement social: une évolution plus orientée vers un modèle de subsidiation.

Inclusio est propriétaire de 49 sites (dont 7 en développement), comptant 62 immeubles et regroupant au total 898 logements ainsi que des unités d'infrastructure sociale (une école, un bureau, un centre d'accueil pour demandeuses d'asile et une crèche), et également quelques unités commerciales. À la clôture de l'Offre, une fois son agrément en qualité de SIR publique entré en vigueur, Inclusio sera la première SIR publique active en immobilier à caractère social, avec un portefeuille immobilier de 84.657 m² situé dans les 3 régions du pays. Au 31 août 2020, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Inclusio s'élève à 141 millions d'euros (en ce compris 123 millions d'euros d'actifs en exploitation). Sur la base de contrats déjà signés portant sur des nouveaux projets (en majeure partie constitués d'engagements complets et fermes avec des contrats d'acquisition signés, dont certains soumis à quelques conditions suspensives), la juste valeur du portefeuille en exploitation d'Inclusio devrait atteindre environ 230 millions d'euros d'ici 2023 (sans tenir compte d'éventuels autres projets ou acquisitions futures). Le rendement locatif brut moyen sur le portefeuille immobilier actuellement en exploitation s'élève à 4,2%.

Sur la base du Prix d'Émission et sur la base de l'hypothèse de la réalisation des prévisions établies, le management estime que, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, les dividendes bruts à distribuer fourniront les rendements suivants :

- 2,06% pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2021
- 2,78% pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2022
- 3,49% pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2023

Ces prévisions en matière de dividendes sont basées sur les projections présentées plus en détail au sein du Prospectus, et se basent entre autres sur des taux d'endettement d'Inclusio correspondant à 18,57% à fin 2021, à 23,36% à fin 2022 et à 33,07% à fin 2023.

Calendrier de l'Émission

- La période de souscription commence le 26 novembre 2020 et devrait se terminer au plus tard le 7 décembre 2020 à 16 heures pour les investisseurs particuliers et le 8 décembre 2020 à 16 heures pour les investisseurs institutionnels, sous réserve de clôture anticipée, pour autant que la période de souscription soit en tout état de cause ouverte pendant au moins six jours ouvrables (la « **Période de Souscription** »).
- La négociation des Actions sur Euronext Bruxelles devrait commencer, sur une base « if-and-when-issued-and/or-delivered », le 10 décembre 2020 ou aux environs de cette date (la « **Date de Cotation** »), étant entendu que cette négociation puisse être accélérée en cas de clôture anticipée ou repoussée en cas d'extension.
- La date de clôture devrait être le 11 décembre 2020 (la « **Date de Clôture** ») sauf en cas de clôture anticipée ou d'extension de la Période de Souscription. Le Prix d'Émission (tel que défini ci-dessous) doit être payé par les investisseurs en autorisant leurs institutions financières à débiter leurs comptes bancaires de ce montant pour valeur à la Date de Clôture.

Prix final et allocation

- Le Prix d'Émission est un prix unique de 21,40 EUR par Action Offerte. Les coûts facturés le cas échéant par les intermédiaires financiers pour la soumission des souscriptions s'appliqueront à tous les investisseurs, qu'ils soient des investisseurs particuliers ou des investisseurs institutionnels. Le prix unique a été déterminé par la Société, en accord avec les Teneurs de Livres.. Les investisseurs

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ DE PRESSE N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE PUBLIÉ OU DISTRIBUÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN PARTIE OU EN TOTALITÉ AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, EN AUSTRALIE, EN AFRIQUE DU SUD, AU CANADA OU AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

particuliers sont légalement obligés d'acquiescer le nombre d'Actions Offertes indiqué dans leur ordre de souscription au Prix d'Émission sauf (i) en cas de retrait de l'Offre, auquel cas leurs ordres de souscription deviennent nuls et non avenue ou (ii) en cas de publication d'un supplément au Prospectus, auquel cas les investisseurs particuliers auront le droit, durant les deux jours ouvrables suivant la publication du supplément, de retirer les ordres qu'ils ont placés avant la publication du supplément.

- Conformément à l'article 4 de l'Arrêté Royal du 17 mai 2007 relatif aux pratiques de marché primaire, au moins 10 % des Actions Offertes seront réservées à des investisseurs particuliers en Belgique (à condition toutefois qu'il y ait suffisamment de demande d'investisseurs particuliers). La Société a toutefois pour objectif d'allouer un pourcentage de 25% aux investisseurs particuliers, sous réserve qu'une telle demande existe. La proportion d'Actions Offertes qui sera attribuée aux investisseurs particuliers pourrait être supérieure ou inférieure aux pourcentages susmentionnés en fonction de la demande des investisseurs institutionnels et particuliers, sans que cela puisse être inférieur à 10%, en cas de demande suffisante. L'allocation aux candidats-investisseurs sera arrêtée à la fin de la Période d'Offre (vraisemblablement le 9 décembre 2020, sous réserve d'une clôture anticipée ou d'une prolongation de la Période d'Offre) par les Teneurs de Livres, en concertation avec la Société.
- Les investisseurs doivent être conscients qu'il est possible qu'ils n'obtiennent pas l'intégralité de la souscription d'Actions Offertes pour lesquelles ils ont introduit un ordre. En effet, en cas de sursouscription des Actions Offertes, il est possible qu'un investisseur reçoive moins d'Actions Offertes que le nombre d'Actions Offertes auquel il a souscrit. Il est interdit aux investisseurs de retirer leur ordre en raison du fait qu'ils se verraient allouer moins d'Actions Offertes que le nombre demandé dans leur ordre. En ce qui concerne les investisseurs qualifiés, l'allocation des Actions Offertes, en cas de sursouscription, s'opérera sur base d'une analyse quantitative et qualitative du carnet d'ordres. En ce qui concerne les investisseurs particuliers, en cas de sursouscription, l'allocation des Actions Offertes s'opérera sur base de critères d'allocation objectifs, en vertu desquels tous les investisseurs particuliers dans la même situation seront traités sur pied d'égalité. Ces critères incluent le traitement préférentiel des ordres introduits par les investisseurs particuliers auprès des Underwriters en Belgique, ainsi que le nombre d'Actions Offertes pour lesquelles les demandes sont introduites par les investisseurs particuliers. Le taux de souscription sera le même pour les ordres introduits via les deux Underwriters.
- Les ordres de souscription des Investisseurs particuliers peuvent être passés directement auprès de la Banque Degroof Petercam SA/NV et de Belfius Banque SA/NV, sans frais pour l'investisseur, ou par d'autres intermédiaires que ceux mentionnés ci-dessus. Les investisseurs souhaitant passer des ordres d'achat pour les Actions Offertes par d'autres intermédiaires doivent demander le détail des frais que ces intermédiaires peuvent facturer, et qu'ils devront payer eux-mêmes.

Engagements de souscription et blocage

Dans le cadre de l'Offre, des investisseurs qualifiés se sont engagés à participer à l'Offre pour un montant cumulé de l'ordre de 10,5 millions d'euros.

Des engagements de lock-up usuels seront souscrits par les actionnaires actuels de référence (Belfius Insurance, l'Intégrale et le FIF-FSI) et par l'actionnaire historique (Banque Degroof Petercam), par ces nouveaux investisseurs qualifiés ainsi que par les promoteurs de la Société.

Utilisation du produit

A supposer que l'ensemble des Actions Offertes soient souscrites, le produit maximum brut de l'Offre sera de 59.999.993,20 EUR. Sur la base des hypothèses susmentionnées et des dépenses découlant de l'Offre, la Société estime recevoir un produit maximum net d'environ 55.160.980,20 EUR. A supposer que seuls les

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ DE PRESSE N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE PUBLIÉ OU DISTRIBUÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN PARTIE OU EN TOTALITÉ AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, EN AUSTRALIE, EN AFRIQUE DU SUD, AU CANADA OU AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

Engagements de Souscription seraient souscrits, l'Offre se limiterait alors à son montant minimum brut de 10.537.488,40 EUR, le produit minimum net résultant de l'émission des Actions Offertes serait également alloué au paiement des dépenses découlant de l'Offre, donnant un solde de 5.698.475,40 EUR qui constituerait dans ce cas le produit minimum net de l'Offre.

L'objectif principal de l'Offre est d'obtenir des fonds supplémentaires pour soutenir l'exécution de la stratégie de la Société. Le produit des Actions Offertes permettra à la Société de poursuivre sa croissance à un rythme accéléré.

Dans un premier temps, le produit net de l'Offre servira à réduire les sommes prélevées (soit 51 millions d'euros) par la Société sur ses lignes de crédit avant d'être réprélevées au fur et à mesure des besoins, pour financer les projets en cours de développement (Catégorie B) mais également les dossiers repris dans les Catégories C et D du pipeline. Le détail des investissements après réception du produit net de l'Offre se décompose comme suit :

- Catégorie B : 7 projets comprenant 8 immeubles en cours de développement, dont la mise en exploitation se fera dans les trois prochaines années, d'un coût total d'investissement estimé à 36,0 millions d'euros et dont 17,9 millions d'euros ont déjà été décaissés au 31 août 2020. Il en résulte donc un solde à financier après clôture au 31 août 2020 de 18,1 millions d'euros ;
- Catégorie C : 10 projets comprenant 13 immeubles pour lesquels la Société a signé des contrats d'acquisition sous condition(s) suspensive(s). Cette Catégorie représente un coût total d'investissement estimé à 47,4 million d'euros. Au 31 août 2020, 45,7 millions d'euros doivent encore être décaissés pour finaliser ces acquisitions, dans la mesure où elles devraient se concrétiser. 1,7 million d'euros a déjà été décaissé au 31 août 2020 en vue de l'acquisition du projet B028 Pavillon 1-5 ;
- Catégorie D : 5 projets dans lesquels la Société est en négociations avancées, représentant un coût total d'investissement estimé à 24,4 millions d'euros.

Calendrier prévu

Date	Événement
26 novembre 2020	Date prévue du début de la Période de Souscription
7 décembre 2020 à 16 heures	Date prévue de la fin de la Période de Souscription pour les investisseurs particuliers
8 décembre 2020 à 16 heures	Date prévue de la fin de la Période de Souscription pour les investisseurs institutionnels
9 décembre 2020	Date prévue des résultats de l'Offre et de la communication des attributions
10 décembre 2020	Date prévue de la Cotation (cotation et début de la négociation sur une base "if-and-when-issued-and/or-delivered")
11 décembre 2020	Date de Clôture prévue (paiement, règlement et livraison des Actions Offertes)

Notes :

En cas de clôture anticipée ou d'extension de la Période de Souscription, ces dates seront modifiées et publiées de la même manière que l'annonce de l'ouverture de la Période de Souscription. Si la Période de Souscription est étendue de plus de cinq jours ouvrables, cette extension sera également publiée dans un supplément du Prospectus.

Prospectus et autres informations

- La version française du prospectus a été approuvée par l'Autorité belge des services et marchés financiers le 25 novembre 2020 (le « **Prospectus** »). La FSMA a uniquement approuvé le Prospectus

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ DE PRESSE N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE PUBLIÉ OU DISTRIBUÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN PARTIE OU EN TOTALITÉ AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, EN AUSTRALIE, EN AFRIQUE DU SUD, AU CANADA OU AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

(dont le résumé du Prospectus, le « **Résumé** ») comme étant conforme aux normes d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le Règlement Prospectus. L'approbation du prospectus ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur ou les valeurs mobilières offertes ou admises à la négociation sur un marché réglementé. Les investisseurs doivent procéder à leur propre évaluation quant à la pertinence d'investir dans les Actions Offertes.

- Le Prospectus complet est disponible pour les investisseurs potentiels en Belgique en français et néerlandais avec un résumé du Prospectus en français, néerlandais et anglais.
- Le Prospectus sera disponible au siège social d'Inclusio (Avenue Herrmann-Debroux 40, 1160 Auderghem) ainsi que sur les sites Internet d'Inclusio (www.inclusio.be) et des Teneurs de Livres (www.degroofpetercam.be et www.belfius.be). Un investissement dans les Actions Offertes comporte des risques et des incertitudes importants. Les investisseurs potentiels doivent fonder leur décision d'investissement sur l'ensemble du Prospectus et, en particulier, sur les facteurs de risque qui y sont décrits. Les investisseurs potentiels doivent être en mesure de supporter le risque économique d'un investissement dans les Actions Offertes, et doivent pouvoir supporter une perte partielle ou totale de leur investissement.
- L'Offre est soumise au droit belge, et les tribunaux de Bruxelles sont exclusivement compétents pour juger tout litige avec les investisseurs résultant de l'Offre ou des Actions Offertes, ou en relation avec celles-ci.



Principaux risques spécifiques à Inclusio, à l'Offre et aux Actions

La section suivante détaille une sélection de risques, qui, seuls ou combinés avec d'autres événements ou circonstances, pourraient avoir un important effet défavorable sur les activités, la santé financière, les résultats commerciaux et les perspectives de la Société. Plus d'informations concernant les facteurs de risque se trouvent dans le Prospectus dans la Section 2 (Facteurs de risque).

A. Risques immobiliers

- **Le risque lié à l'obtention de permis.** Pour certains projets du portefeuille de la Société, les permis n'ont pas encore été délivrés et ces permis, une fois obtenus, pourraient faire l'objet de recours qui entraîneraient un retard d'exécution ou l'impossibilité de réaliser la construction ou la rénovation envisagée.
- **Le risque lié au surcoût de construction.** Suite à des modifications techniques ou à des changements dans la programmation envisagée, il est possible que le coût réel des travaux dépasse le budget initialement estimé.

B. Risques liés aux Agences Immobilières Sociales (AIS) :

- **Le risque de défaillance d'une AIS.** Pendant la durée de vie du bail ou du mandat de gestion, il est possible que l'AIS à laquelle le bâtiment est loué ne respecte pas ses engagements contractuels (tel que le paiement des loyers). Les AIS restent en effet elles-mêmes exposées, dans une certaine mesure, à la solvabilité des occupants finaux (sous-locataires) et à l'obtention de subsides. Le risque existe également

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ DE PRESSE N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE PUBLIÉ OU DISTRIBUÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN PARTIE OU EN TOTALITÉ AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, EN AUSTRALIE, EN AFRIQUE DU SUD, AU CANADA OU AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

que les subsides accordés aux AIS diminuent, en raison par exemple de restrictions budgétaires au niveau des Régions, ce qui pourrait entraîner l'impossibilité pour l'une ou l'autre AIS d'honorer ses engagements.

- **Risque économique à la fin d'un mandat de gestion.** Dans le cadre des mandats de gestion, les AIS concluent les contrats de bail avec les occupants au nom et pour le compte de la Société. A la fin d'un mandat de gestion, les contrats de bail signés avec les occupants continueront donc à sortir leurs effets et les occupants pourront dès lors rester en payant un loyer individuel directement à la Société. Or, les loyers payés par les occupants peuvent être inférieurs à ce que la Société perçoit comme rémunération de l'AIS sous le mandat de gestion.

C. Risques opérationnels:

- **Risque de résiliation d'un bail.** Une partie importante du portefeuille est donnée en location par le biais d'un contrat de bail de résidence principale. Dans ce cadre, le locataire peut mettre fin anticipativement à un contrat de bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois et une indemnité dégressive de trois, deux ou un mois au cours des trois premières années du bail concerné.

D. Risques financiers

Risque de ne pas pouvoir distribuer un dividende (suffisant). Conformément à la législation applicable, la Société devra distribuer à ses actionnaires au moins 80 % du résultat net positif corrigé diminué de la baisse nette de l'endettement de la Société au cours de l'exercice au titre de dividende. Cette obligation de distribution est soumise à deux limites : (i) elle ne peut pas mener à la distribution d'un montant qui ne pourrait pas être distribué conformément au CSA et (ii) une telle distribution ne peut être effectuée si elle a pour effet d'augmenter le taux d'endettement (consolidé ou statutaire) au-delà de 65 % des actifs nets consolidés ou statutaires (selon le cas), ou si ce seuil est déjà dépassé avant la distribution envisagée.

E. Risques réglementaires

Risques inhérents au statut de SIR publique. La Société sera soumise à la Législation SIR qui contient des exigences concernant les obligations de diversification (de contrepartie et d'actifs), le taux d'endettement, l'affectation du résultat ou encore la gestion des conflits d'intérêts. Si la Société venait à perdre son statut de SIR, elle ne bénéficierait plus notamment du régime fiscal favorable et les revenus locatifs seraient alors soumis à l'impôt des sociétés.

Risque relatif à la fiscalité pour les immeubles donnés en location à des Agences Immobilières Sociales : Les immeubles donnés en location à des AIS bénéficient aujourd'hui d'une exemption complète de précompte immobilier en région de Bruxelles Capitale et d'un précompte immobilier réduit tant en Région flamande qu'en Région wallonne. Une modification de la législation aurait un impact négatif significatif sur le rendement et la juste valeur du portefeuille immobilier de la Société.

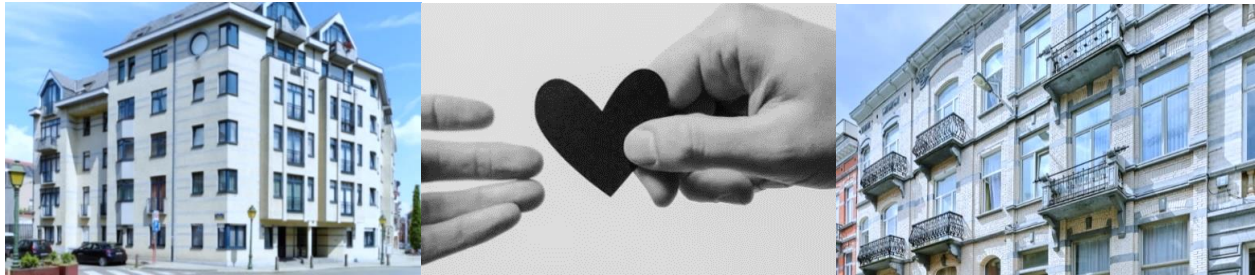
F. Risques spécifiques aux valeurs mobilières

L'Offre pourrait être réalisée pour un montant inférieur à celui annoncé, pouvant dans ce cas impacter le plan d'investissement de la Société et la liquidité des Actions Offertes. Aucun montant minimum n'est fixé dans l'Offre. La Société peut procéder à une augmentation de capital d'un montant réduit, correspondant à un nombre d'Actions Offertes inférieur au nombre maximum d'Actions Offertes dans le cadre de l'Offre. L'Offre ne comporte pas de montant minimum. Si toutes les Actions Offertes ne sont pas souscrites à l'occasion de l'Offre, le produit net de l'Offre pourrait être limité en tout ou en partie au

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ DE PRESSE N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE PUBLIÉ OU DISTRIBUÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN PARTIE OU EN TOTALITÉ AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, EN AUSTRALIE, EN AFRIQUE DU SUD, AU CANADA OU AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

produit net des Engagements de Souscription. Si tel devait être le cas, la Société pourrait devoir réduire son niveau d'investissement et devoir chercher un financement externe.

Risque lié à l'absence de marché public préalable relatif aux Actions Offertes et possibilité qu'un marché actif relatif aux Actions Offertes ne se développe pas. Préalablement à l'Offre, les Actions de la Société n'ont jamais fait l'objet d'une négociation sur un marché boursier. Après la clôture de l'Offre (si le nombre maximum d'Actions Offertes a été souscrit), la Société devrait avoir un free float de 66,73%. Un marché (de négociation) actif des Actions Offertes pourrait ne pas se développer ou ne pas perdurer ou ne pas être suffisamment liquide après la clôture de l'Offre. Si un marché (de négociation) actif ne se développe pas ou ne perdure pas, la liquidité et le cours des Actions Offertes pourraient en être défavorablement affectés. Le Prix d'Émission n'est pas représentatif du prix auquel les Actions Offertes seront négociées. Le prix des Actions fluctuera sur le marché au fil du temps et peut notamment fluctuer – le cas échéant substantiellement – en cas de cession, sur une courte période, d'un nombre élevé d'Actions par des actionnaires importants (tel que cela pourrait être le cas en cas de cession de la participation détenue par Integrale).



<Fin>

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter:

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

Pour tout renseignement, les médias peuvent contacter 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

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ DE PRESSE N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE PUBLIÉ OU DISTRIBUÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN PARTIE OU EN TOTALITÉ AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, EN AUSTRALIE, EN AFRIQUE DU SUD, AU CANADA OU AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

À propos d'Inclusio

Inclusio est une société de droit belge active dans le domaine de l'immobilier à caractère social en Belgique. Le projet a pris forme fin 2014 quand trois partenaires ont réuni leurs initiatives en immobilier social: Degroof Petercam (via une filiale), Koïs et Re-Vive, qui deviendront les promoteurs de la Société après la prise d'effet de son agrément en tant que SIR publique. Inclusio est issue de la transformation fin 2014 de la société Bon Pasteur SA constituée en octobre 2011 (par Degroof Petercam). Après la construction et livraison d'un premier projet résidentiel dénommé Bon Pasteur situé à Evere, Inclusio a procédé entre 2015 et 2019 à diverses augmentations de capital, et pour la dernière fois en avril 2019, portant ses fonds propres à près de 92 millions d'euros. L'actionnariat de la Société s'est ouvert progressivement à de nombreux investisseurs, parmi lesquels on retrouve des investisseurs institutionnels publics et privés, des ASBL et des personnes physiques. Ses fonds propres, combinés à des lignes de crédit, lui ont permis de développer ses activités d'investissement, principalement en logements à loyer abordable, dans le secteur du handicap et en infrastructures sociales, pour atteindre un portefeuille 141 millions d'euros au 31 août 2020.

Pour plus d'informations, veuillez consulter le site www.inclusio.be.

Inclusio, Avenue Herrmann-Debroux 40, 1160 Bruxelles
BE 0840.020.295

Avis important

Les informations contenues dans cette annonce servent uniquement d'informations générales et ne se prétendent ni exhaustives, ni complètes. Cette annonce ne constitue pas une offre ou une invitation à vendre ou à émettre, ni une sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription d'actions de la Société. Tout achat ou souscription d'actions de la Société à émettre dans le cadre de l'offre envisagée ne doit être effectué que sur la base des informations contenues dans le prospectus en relation avec l'offre envisagée et de tout supplément à celui-ci, le cas échéant (le « **Prospectus** »). Cette annonce ne constitue pas un prospectus. Les investisseurs ne doivent décider de souscrire à aucun des titres mentionnés dans ce document, sauf sur la base des informations contenues dans le Prospectus que la Société prévoit de publier après son approbation par l'Autorité belge des Services et Marchés Financiers. Le Prospectus contiendra des informations détaillées sur la Société et ses activités, sa gestion, les risques associés à l'investissement dans la Société, ainsi que des états financiers et d'autres données financières. Cette annonce ne peut servir de base à une décision d'investissement.

Cette annonce n'est pas destinée à être publiée ou distribuée, directement ou indirectement, aux États-Unis d'Amérique. Cette annonce ne constitue pas une offre de vente de titres aux États-Unis. Les titres mentionnés dans ce document n'ont pas été et ne seront pas enregistrés en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933, telle que modifiée (le « **Securities Act** »), et ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis. Aucune offre publique de titres n'est effectuée aux États-Unis.

Cette annonce et les informations contenues dans ce document ne constituent ni une offre de vente ni une sollicitation d'achat de titres de la Société, et ne sont pas destinées à être publiées, distribuées ou

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ DE PRESSE N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE PUBLIÉ OU DISTRIBUÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN PARTIE OU EN TOTALITÉ AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, EN AUSTRALIE, EN AFRIQUE DU SUD, AU CANADA OU AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

communiquées aux États-Unis d'Amérique, en Australie, en Afrique du Sud, au Canada, au Japon ou tout autre pays où la loi applicable l'interdirait.

L'acquisition de titres auxquels se rapporte cette annonce peut exposer un investisseur à un risque important de perdre la totalité du montant investi. Les personnes envisageant de tels investissements sont invitées à consulter une personne autorisée spécialisée dans les conseils sur ces investissements. Cette annonce ne constitue pas une recommandation concernant l'offre envisagée. La valeur des actions peut aussi bien diminuer qu'augmenter.

La communication, la publication ou la distribution de cette annonce dans certains pays est restreinte par la loi et par conséquent, il est demandé aux personnes se trouvant hors de Belgique de s'informer sur ces restrictions et les respecter. L'émission, la souscription ou l'achat d'actions de la Société peuvent être soumis à des restrictions légales ou réglementaires particulières dans certains pays. La Société n'est pas responsable en cas de non-respect des restrictions susmentionnées par quiconque.

Le contenu de cette annonce comprend des déclarations qui sont, ou peuvent être considérées comme des « déclarations prospectives ». Dans certains cas, les déclarations prospectives peuvent être identifiées par l'utilisation d'une terminologie prospective, y compris les mots « croit », « estime », « anticipe », « s'attend à », « à l'intention de », « peut », « va », « planifie », « continue », « en cours », « potentiel », « prévoit », « projet », « cible », « cherche » ou « devrait » ou, dans chaque cas, leurs variations négatives ou autres ou une terminologie comparable ou par des discussions sur les stratégies, plans, objectifs, cibles, buts, événements futurs ou intentions. Les déclarations prospectives comprennent des déclarations concernant les intentions, les croyances ou les attentes actuelles de la Société concernant, entre autres, ses résultats d'exploitation, ses perspectives, sa croissance, ses stratégies et sa politique de dividende, et le secteur dans lequel la Société opère. Du fait de leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques et des incertitudes. De nouveaux risques peuvent parfois survenir, et il n'est pas possible pour la Société de prévoir tous ces risques ni d'évaluer l'incidence de ceux-ci sur son activité ou la mesure dans laquelle tout risque, ou combinaison de risques et d'autres facteurs, peut entraîner des résultats réels sensiblement différents de ceux contenus dans les déclarations prospectives. Les déclarations prospectives ne sont pas des garanties de résultats futurs. Compte tenu de ces risques et incertitudes, le lecteur ne doit pas se fier à des déclarations prospectives pour prédire les résultats réels. Sans préjudice des obligations de la Société en vertu de la loi applicable en matière de divulgation et d'information continue, la Société n'a pas l'intention, et n'assume aucune obligation, de mettre à jour les déclarations prospectives.

Certaines données financières incluses dans cette annonce sont des "mesures financières non IFRS". Ces mesures financières non-IFRS peuvent ne pas être comparables à des mesures portant un titre similaire présentées par d'autres entités, et ne doivent pas être interprétées comme une alternative à d'autres mesures financières déterminées conformément aux normes internationales d'information financière. Bien que la Société estime que ces mesures financières non-IFRS fournissent des informations utiles aux utilisateurs pour mesurer la performance et la situation financière de ses activités, les utilisateurs sont mis en garde contre une confiance excessive dans les mesures financières non-IFRS ou les ratios inclus dans cette annonce.

La Banque Degroof Petercam SA et Belfius Banque SA (les « **Teneurs de Livres** ») agissent pour le compte exclusif de la Société en relation avec l'offre envisagée et ne seront responsables envers personne, hormis la Société, de fournir les protections offertes à leurs clients respectifs ni de donner des conseils en relation avec l'offre envisagée.

La Société assume la responsabilité des informations contenues dans cette annonce. Aucun des Teneurs de Livres ou l'une de leurs sociétés affiliées respectives ou l'un de leurs administrateurs, dirigeants, salariés, conseillers ou représentants respectifs n'accepte aucune responsabilité de quelque nature que ce soit ou ne fournit aucune garantie, expresse ou implicite, quant à la véracité, l'exactitude ou l'exhaustivité des

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ DE PRESSE N'EST PAS DESTINÉ À ÊTRE PUBLIÉ OU DISTRIBUÉ, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN PARTIE OU EN TOTALITÉ AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, EN AUSTRALIE, EN AFRIQUE DU SUD, AU CANADA OU AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

informations contenues dans cette annonce (ou quant à l'omission d'une information dans l'annonce) ou toute autre information relative à la Société, qu'elle soit écrite, orale ou sous forme visuelle ou électronique, et quelle que soit la manière dont elle est transmise ou mise à disposition, ou pour toute perte de quelque nature que ce soit découlant directement ou indirectement de toute utilisation de cette annonce ou de son contenu. Aucun élément de la présente annonce ne doit être considéré comme une promesse ou une déclaration à cet égard, que ce soit pour le passé ou l'avenir. Chacun des Teneurs de Livres et chacune de leurs sociétés affiliées respectives déclinent par conséquent, dans toute la mesure permise par le droit applicable, toute responsabilité, qu'elle soit (quasi-)délictuelle, contractuelle ou autre, qu'on pourrait autrement leur imputer en ce qui concerne la présente annonce ou toute autre déclaration ou information.