

**L'Echo**Date: **04-08-2020**Page: **1+13**Periodicity: **Daily**Journalist: **Patrick Luysterman**Circulation: **12225**Audience: **114829**Size: **388 cm²**AVE: **4 817 €****Inclusio
prépare
son IPO**

La société immobilière belge Inclusio prépare son introduction en Bourse. Une opération qui pourrait encore avoir lieu cet automne. L'entreprise a été créée pour pouvoir offrir des habitations à prix raisonnable aux ménages à revenus modestes. Elle loue actuellement 624 logements, une école et un centre d'accueil pour demandeurs d'asile. Son portefeuille actuel est évalué à 90 millions d'euros, et elle vise les 200 millions d'ici 2023. Grâce à l'IPO, elle veut réaliser de plus grands projets, en collaboration avec les promoteurs immobiliers classiques. Le rendement pour l'investisseur sera limité (3 à 4%), mais la société aura un profil de risque faible. Et Inclusio veut aussi jouer sur la demande croissante pour des produits d'investissements qui offrent un return social. **P. 13**

Inclusio veut entrer en bourse et devenir le Triodos de l'immobilier

Inclusio, une société immobilière privée avec des ambitions sociales, souhaite entrer en bourse, de préférence dès l'automne prochain, selon nos informations.

PATRICK LUYSERMAN

L'entreprise est atypique dans le monde de l'immobilier. Elle a été créée en 2015 par Degroof Petercam, Kois Invest et Revive (famille Colruyt), avec pour objectif d'investir dans des bâtiments à la fois durables et d'utilité sociale ou sociétale.

Inclusio souhaite devenir dans le monde des SIR (Sociétés Immobilières Réglementées) cotées l'équivalent de ce qu'est Triodos dans le secteur bancaire.

Aujourd'hui, Inclusio possède un portefeuille immobilier opérationnel évalué à 93 millions d'euros. L'entreprise loue à Bruxelles, en Flandre et en Wallonie 624 logements, une école et un centre d'accueil pour femmes demandeurs d'asile, 232 nouveaux logements et une crèche sont en construction. Avec des fonds

propres de 90 millions d'euros, l'entreprise souhaite exploiter d'ici 2023 un portefeuille immobilier d'une valeur de 200 millions d'euros.

Lenteur

Jusqu'à présent, Inclusio travaillait exclusivement avec des bâtiments existants. Pour croître plus vite, elle

«Vu notre contribution au secteur du logement social, un précompte réduit sur le dividende serait logique.»

XAVIER MERTENS
CEO ACTUEL D'INCLUSIO

souhaite collaborer avec de grands promoteurs pour de nouvelles constructions. «Cela exige des moyens supplémentaires», explique Marc Brisack, qui deviendra vice-CEO de l'entreprise le 1er septembre,

avant de reprendre seul la barre du navire début 2021, suite au départ à la pension de Xavier Mertens, l'actuel CEO. Tous deux ont beaucoup d'expérience dans l'immobilier coté en Belgique. Ils ont été respectivement CEO d'Ascensio (retail) et de Home Invest Belgium (logements), deux success stories.

Trois piliers

Inklusio est principalement active dans le segment des logements dits «moyens»: elle loue, en bloc, des logements à des partenaires sociaux, comme des agences immobilières sociales, des CPAS ou des communes, qui, à leur tour, les sous-louent à des ménages aux revenus modestes. Elle investit aussi dans des bâtiments résidentiels qui sont loués à des acteurs spécialisés dans l'aide aux personnes handicapées, aux migrants ou aux demandeurs

d'asile. Son troisième pilier concerne les infrastructures sociales, des écoles aux crèches.

Depuis sa création, la société a réalisé quatre levées de fonds qui ont permis de collecter près de 75 millions d'euros, mais ont fortement dilué les fondateurs. L'entreprise compte 76 actionnaires, dont les principaux sont Integrale (24,6%), le

fonds d'infrastructure de la SNCB (14,28%), Belfius Assurances (6,60%) et la SRIW (4,39%).

Sur le timing de l'IPO, les patrons bottent en touche. Il faut dire qu'une fois un dossier introduit à la FSMA, l'entreprise doit en principe se montrer discrète dans ses déclarations. «Si les circonstances de marché le permettent, la prochaine opération de levée de capitaux se fera via une introduction en bourse. Pour les banques, les choses ne vont jamais assez vite!», déclare en riant Marc

Brisack. Il n'en dira pas plus sur le montant que l'entreprise souhaite lever. Mais vu les coûts d'une introduction en bourse, une telle opération n'aurait guère de sens pour moins de 50 millions d'euros.

Quant à savoir si le rendement visé avec Inklusio, 3 à 4%, sera suffisant pour convaincre les investisseurs de souscrire à une IPO, Xavier Mertens se montre optimiste. «Les investissements "avec du sens" ont le vent en poupe. De plus en plus de citoyens souhaitent faire quelque chose pour la société. Et les comptes d'épargne ne rapportent plus rien. Par ailleurs, étant donné notre contribution au secteur du logement social, nous trouverions logique que les pouvoirs publics nous accordent une exonération de précompte mobilier sur le dividende, ou au minimum un taux réduit, comme c'est le cas des acteurs de l'immobilier de soins comme Aedifica et Care Property.»



Xavier Mertens (à gauche), CEO en partance, et son successeur Marc Brisack préparent l'introduction en bourse. © KRISTOF VADINO