



INCLUSIE INVEST cvba-so
Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid met Sociaal Oogmerk

Veilig investeren met respect!

Maatschappelijke zetel : Breugelweg 200 – 3900 Overpelt
Administratief adres : Nieuwstraat 68 – 3590 Diepenbeek
www.inclusieinvest.be

Ondernemingsnummer : 0834.804.863
Tel. +32 11 350 100

Openbare aanbidding van aandelen

De prospectus betreft een openbare aanbidding van aandelen, een dergelijke aanbidding houdt risico's in. De bespreking van de risicofactoren zijn terug te vinden in hoofdstuk 3 van de prospectus.

Inschrijvingsperiode:

Het betreft een doorlopende uitgifte vanaf datum goedkeuring FSMA

Vooropgesteld uitgiftebedrag:

Maximum 9.000.000 euro

Bedrag per aandeel:

2.000,00 euro

De prospectus werd goedgekeurd door het FSMA op 27 september 2012

Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van de verrichting, noch van de toestand van de persoon die ze verwezenlijkt.

De prospectus kan geraadpleegd worden op de website www.inclusieinvest.be onder de rubriek prospectus.

4

PROSPECTUS INCLUSIE INVEST CVBA-SO

| | |
|---|----|
| Inleiding en samenvatting | 5 |
| 1 Belangrijke vermeldingen..... | 12 |
| 1.1 Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (ex – Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen) | 12 |
| 1.2 Gedefinieerde begrippen..... | 12 |
| 1.3 Verwijzing naar documenten | 13 |
| 1.4 Actualisaties van dit prospectus | 13 |
| 2 Personen verantwoordelijk voor de verstrekte informatie en personen belast met de wettelijke controle van de financiële informatie | 14 |
| 3 Risicofactoren | 15 |
| 3.1 Risicofactoren eigen aan de uitgevende instelling..... | 15 |
| 3.1.1 Sociaal oogmerk..... | 15 |
| 3.1.2 Liquiditeitsrisico | 15 |
| 3.1.3 Marktrisico's..... | 17 |
| 3.1.4 Risico's verbonden aan de activiteit..... | 17 |
| 3.1.5 Risico's verbonden aan de grenzen qua geografie en doelpubliek | 18 |
| 3.1.6 Solvabiliteitsrisico | 19 |
| 3.1.7 Overheidsrisico | 19 |
| 3.1.8 Risico eigen aan een startende onderneming | 20 |
| 3.2 Risicofactoren eigen aan de aandelen | 22 |
| 3.2.1 Aandelenkarakter..... | 22 |
| 3.2.2 Waarde van de aandelen | 22 |
| 3.2.3 Geen mogelijkheid tot vrijwillige uittreding in tweede jaarhelft | 22 |
| 3.2.4 Geen mogelijkheid tot terugneming of uittreding voor 2015 | 23 |
| 4 Gegevens over de uitgevende instelling en haar bedrijfsactiviteiten..... | 24 |
| 4.1 Uitgevende instelling..... | 24 |
| 4.2 Doel van de uitgevende instelling | 24 |
| 4.3 Bedrijfsactiviteiten | 25 |
| 4.3.1 Belangrijkste bedrijfsactiviteiten..... | 25 |
| 4.3.2 Belangrijkste markten | 25 |
| 4.3.3 Ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten | 25 |
| 4.3.4 5 concrete projecten – 1 per provincie..... | 26 |
| 4.3.5 Tendensen | 26 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.4 | Kapitaalmiddelen | 27 |
| 4.4.1 | Kredietovereenkomst tussen Inclusie Invest en de LRM nv als liquiditeitspartner. | 28 |
| 4.5 | Financieringsbehoefte en financieringsstructuur van de uitgevende instelling | 28 |
| 4.6 | Investeringen | 29 |
| 5 | Bestuur en toezichhoudende organen | 30 |
| 5.1 | Beleid, toezicht en controle | 30 |
| 5.1.1 | Oprichters van de vennootschap | 30 |
| 5.1.2 | Werking raad van bestuur..... | 31 |
| 5.1.3 | Samenstelling Raad van Bestuur op 30/06/2012..... | 32 |
| 5.1.4 | Mandaten uitgeoefend door leden van de Raad van Bestuur in andere vennootschappen en relevante managementexpertise | 32 |
| 5.1.5 | Gedragsregels Raad van Bestuur | 33 |
| 5.1.6 | Algemene vergadering..... | 33 |
| 5.2 | Operationele werking | 34 |
| 5.3 | Transacties met verbonden partijen | 34 |
| 5.4 | Commissaris..... | 34 |
| 5.5 | Rechtszaken en/of arbitrages | 34 |
| 6 | Informatie over de aandelen van Inclusie Invest..... | 35 |
| 6.1 | Kapitaal..... | 35 |
| 6.1.1 | Aard en categorieën van de effecten: | 35 |
| 6.1.2 | Voorwaarden verbonden aan de inschrijving door PMV nv in het kapitaal. | 35 |
| 6.1.3 | Uitgifteprijs van een effect: | 36 |
| 6.1.4 | Aandeelhoudersstructuur | 37 |
| 6.1.5 | Overdracht van de aandelen:..... | 37 |
| 6.2 | Vennoten | 38 |
| 6.2.1 | Beslissing Raad van Bestuur | 38 |
| 6.2.2 | Toetreding als vennoot..... | 38 |
| 6.2.3 | Rechten en plichten als vennoot..... | 39 |
| 6.2.4 | Beëindiging van het aandeelhouderschap | 41 |
| 6.2.5 | Ontbinding en vereffening van de vennootschap..... | 42 |
| 6.2.6 | Rechten en vorderingen tussen vennoten en de vennootschap | 42 |
| 6.3 | Belastingsstelsel | 43 |
| 6.4 | Redenen voor de aanbieding en bestemming van de opbrengsten | 44 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 7 | Financiële informatie | 45 |
| 7.1 | Balans en Resultatenrekening | 45 |
| 7.2 | Financieel plan | 46 |
| 7.2.1 | Prognose per woongelegenheid | 46 |
| | Kosten | 47 |
| | Opbrengsten | 48 |
| | Saldo | 48 |
| | Financiële opbrengst | 49 |
| 7.2.2 | Prognose voor de cvba-so als geheel | 50 |
| | Bij de afsluiting van boekjaar 2011 | 51 |
| | In de loop van het boekjaar 2012 | 53 |
| | Bij de afsluiting van boekjaar 2012 | 53 |
| | In de loop van het boekjaar 2013 | 53 |
| | Bij de afsluiting van boekjaar 2013 | 54 |
| | In de loop van het boekjaar 2014 | 54 |
| | Bij de afsluiting van boekjaar 2014 | 54 |
| | In de loop van het boekjaar 2015 | 55 |
| | Bij de afsluiting van boekjaar 2015 | 55 |
| | In de loop van het boekjaar 2016 | 56 |
| | Bij de afsluiting van boekjaar 2016 | 56 |
| | In de loop van het boekjaar 2017 | 57 |
| | Bij de afsluiting van boekjaar 2017 | 57 |
| 7.3 | Controle van de winstprognose door de commissaris | 58 |
| 7.4 | Specifieke waarderingsregels | 61 |
| 8 | Bijlage 1 ; historische financiële informatie; jaarrekening voor het boekjaar 2011 | 64 |

INLEIDING EN SAMENVATTING

Deze samenvatting moet alleen worden gelezen als een inleiding op het prospectus. De samenvatting bevat geselecteerde informatie over Inclusie Invest cvba-so en het aanbod. De samenvatting moet samen worden gelezen met en wordt volledig bepaald door de gedetailleerde informatie die elders in dit prospectus is opgenomen. De samenvatting moet in het bijzonder samen worden gelezen met de informatie die wordt verstrekt met betrekking tot de risicofactoren onder hoofdstuk 3 van het prospectus.

Een beslissing om te beleggen in de aangeboden aandelen moet gebaseerd zijn op het prospectus in zijn geheel. Indien er door een belegger een vordering wordt ingesteld bij een rechtbank over de informatie in het prospectus, is het mogelijk dat deze belegger krachtens de toepasselijke wetgeving de kosten dient te betalen voor de vertaling van het prospectus alvorens de gerechtelijke procedure wordt gestart. Niemand kan burgerrechtelijk aansprakelijk worden gesteld louter op basis van de samenvatting, tenzij de inhoud misleidend, onjuist of inconsistent is wanneer ze samen met de andere delen van dit prospectus gelezen wordt.

(1) Openbare aanbieding van aandelen Inclusie Invest CVBA-SO via een doorlopende uitgifte vanaf de datum goedkeuring FSMA.

Dit prospectus heeft betrekking op een openbare aanbieding aan het publiek in België om in te schrijven op nieuwe gewone aandelen van de coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk Inclusie Invest. De aangeboden aandelen betreffen aandelen van **categorie B** (rechtspersonen) en **categorie C** (natuurlijke personen) en zijn op naam.

Het Aanbod vindt plaats in het kader van een doorlopende uitgifte en blijft bijgevolg geldig tot zolang het prospectus geldig is, behoudens vervroegde afsluiting. De inschrijvingsperiode zal gedurende één jaar lopen vanaf 27 september 2012. Het bedrag van de uitgifte bedraagt 9 miljoen euro.

(2) Personen verantwoordelijk voor de verstrekte informatie en personen belast met de wettelijke controle van de financiële informatie

De raad van bestuur van Inclusie Invest (hoofdstuk 5.1.3) is verantwoordelijk voor de informatie die in dit prospectus is opgenomen.

PriceWaterhouseCoopers (PWC bedrijfsrevisoren BCVBA), vast vertegenwoordigd door Ann Smolders vervult als commissaris van de vennootschap de wettelijke controletaken.

(3) Risicofactoren

Het aanbod van deze aandelen houdt risico's in. De risicofactoren die moeten overwogen worden bij het inschrijven op deze aandelen worden uitgebreid beschreven in hoofdstuk 3 risicofactoren. De belangrijkste risico's zijn: risico's verbonden aan het sociale oogmerk, een tekort aan liquiditeiten wegens immobilisatie van het kapitaal, het onderhevig zijn aan schommelingen op de vastgoedmarkt, risico's eigen aan de vastgoedactiviteit, risico's van een beperkte geografische markt en beperkt doelpubliek, een solvabiliteitsrisico, het onderhevig zijn aan wijzigende overheidsreglementering en beleid, Het risico van een startende onderneming, het aandelenkarakter van de inschrijving, de nominale waarde van de aandelen, geen mogelijkheid tot uittreding in de tweede jaarhelft, geen mogelijkheid tot uittreding voor 2015.

De aandelen Inclusie Invest worden niet aangeboden of verkocht in enig ander land dan België. Potentiële beleggers worden erop gewezen dat er geen secundaire markt bestaat andere dan de mogelijkheid van overdracht of uittreding.

Risicofactoren eigen aan het Sociaal oogmerk

Inclusie Invest is een coöperatieve vereniging die is opgericht met een duidelijk sociaal oogmerk nl. financiële middelen mobiliseren om ze te investeren in infrastructuur voor personen met een handicap. Deze infrastructuur (woningen en andere gebouwen) zullen tegen een lage prijs te huur wordt aangeboden aan mensen met een handicap of aan vennoten die ondersteuning bieden aan mensen met een handicap. Een lage huurprijs is een prijs die haalbaar is gelet op het inkomen van de persoon die finaal gebruik zal maken van de infrastructuur. De meeste mensen met een handicap beschikken slechts over een beperkt (vervangings)inkomen. De meeste huurprijzen zullen zich dus onder de marktprijzen situeren. Hierdoor zal het rendement dat aan de investeerders geboden wordt eveneens beperkt zijn.

Een aankoop van aandelen van Inclusie Invest mag nooit beschouwd worden als alleen een financiële transactie. Het moet altijd eveneens beschouwd worden als een engagement om eigen middelen in te zetten voor een sociaal doel nl. de leefomstandigheden van personen met een handicap verbeteren.

Liquiditeitsrisico

Het maatschappelijk doel van Inclusie Invest is te investeren in gebouwen, voor personen met een handicap, en deze gebouwen te verhuren. Een groot deel van het eigen vermogen van Inclusie Invest zal dus geïnvesteerd worden in vastgoed. Vastgoed is niet liquide. Door de verhuur wordt er wel een geldstroom gegenereerd. Vastgoed kan ook liquide gemaakt worden door het te verkopen. Hier gaat evenwel een tijd overheen. Inclusie Invest zal daarom een gedeelte van haar eigen vermogen niet investeren in vastgoed maar beleggen op korte termijn, ter financiering van de mogelijk toekomstige uitredingen van Vennoten-investeerders.

Marktrisico's

Het eigen vermogen van Inclusie Invest wordt voor het grootste gedeelte belegd in vastgoed, voor een kleiner gedeelte in kortlopende effecten.

Voor beide gedeeltes is Inclusie Invest onderhevig aan de schommelingen en evoluties op de markt.

Voor de kortlopende effecten zal dit marktrisico beperkt worden door een defensieve beleggingsstrategie aan te houden. Er zal alleen worden ingetekend op beleggingsproducten met een laag risico. Het risicoprofiel van de totaliteit van de portefeuille is defensief tot neutraal.

Inclusie Invest zal voor de bouw en het onderhoud van de gebouwen beroep doen op gespecialiseerde firma's (aannemers,...). Bijgevolg is Inclusie Invest onderworpen aan de schommelingen van de prijzen op dit vlak (bv. stijging kostprijs materialen in functie van de bouwindex).

Risico's verbonden aan de activiteit

Voor het vinden van gronden is Inclusie Invest afhankelijk van externe partners, de zogenaamde projectdragers. Inclusie Invest gaat nl. niet zelf op zoek naar gronden, maar gaat oproepen lanceren voor projecten. Organisaties of personen die een project indienen bij Inclusie Invest worden projectdragers genoemd. Alleszins voor de eerste projecten, zullen de projectdragers erkende voorzieningen voor personen met een handicap moeten zijn. Wanneer een project door Inclusie Invest geselecteerd wordt voor realisatie, zal er een overeenkomst worden afgesloten met de projectdrager. Inclusie Invest zal het gebouw verhuren, ofwel per woongelegenheid rechtstreeks aan de eindgebruikers/personen met een handicap ofwel aan de projectdrager/voorziening die dan verder kan verhuren aan de eindgebruiker. Voor wat betreft woningen die rechtstreeks door Inclusie Invest aan personen met een handicap worden verhuurd, zullen de huurcontracten overeenkomen

met de wettelijke bepalingen dienaangaande, ook wat de termijnen betreft (3-6-9 jaar). Voor wat betreft de huurcontracten die Inclusie Invest afsluit met voorzieningen/projectdragers, zal de contractduur minstens gelijk zijn aan de afschrijvingstermijn van het gebouw.

Het risico op leegstand is beperkt doordat we ons op een zeer specifieke doelgroep richten nl. mensen met een handicap en organisaties voor mensen met een handicap. De mogelijkheden van deze huurders om op de brede markt een alternatief te zoeken voor de gebouwen van Inclusie Invest zijn beperkter dan die van de modale huurder. We verwachten dan ook een verloop (wisseling van huurders) dat minder groot is dan gemiddeld in de huurmarkt.

Er is een risico dat de huurder (ofwel eindgebruiker, ofwel projectdrager) zijn verplichting tot het betalen van huur niet nakomt. In dat geval zullen door Inclusie Invest alle rechtsmiddelen worden ingezet om de achterstallige bedragen te innen. Mensen met een handicap, en organisaties voor mensen met een handicap, hebben niet alleen rechten maar ook plichten net als ieder ander burger en zullen wat dit betreft behandeld worden als elke andere wanbetaler.

Risico's verbonden aan de grenzen qua geografie en doelpubliek

Inclusie Invest richt zich tot een beperkte markt, zowel geografisch als qua doelpubliek.

Inclusie Invest wil actief zijn in heel Vlaanderen, in alle provincies. De beperking tot Vlaanderen is een gevolg van het feit dat de sector personen met een handicap op Vlaams niveau georganiseerd is. Gehandicaptenzorg behoort tot de bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en de toepasselijke wetgeving situeert zich op Vlaams niveau. In principe zou Inclusie Invest ook activiteiten kunnen ontwikkelen buiten Vlaanderen, maar die ambitie is er momenteel niet.

Solvabiliteitsrisico

Inclusie Invest heeft de intentie de investeringen te doen met eigen kapitaal.

De mogelijkheid dat Inclusie Invest leningen of kredieten aangaat bij derden is evenwel in de statuten voorzien. Het zou dus kunnen dat Inclusie Invest een externe schuld opbouwt.

Gezien het sociale doel van Inclusie Invest is het rendement voor de aandeelhouders beperkt. Het vergoedingspercentage voor externe kredietverstrekkers zal nooit hoger mogen zijn dan het verwachte gemiddelde rendement voor de aandeelhouders. Bijgevolg zal het intrestpercentage op een eventuele schuld onder de normale marktvoorwaarden moeten liggen. Indien er toch een externe schuld wordt aangegaan zullen de kredietgevers ook bewust kiezen voor het maatschappelijk doel van Inclusie Invest cvba-so.

Overheidsrisico

Inclusie Invest realiseert gebouwen en infrastructuur voor personen met een handicap. Veel van deze mensen hebben daarnaast vaak ook behoefte aan ondersteuning door personeel. Inclusie Invest zal hiervoor samenwerkingsverbanden afsluiten met-door de overheid erkende-zorgaanbieders.

Er is een grote behoefte aan zorg aanwezig in de maatschappij, de wachtlijsten in de gehandicaptensector zijn alom bekend. Deze zorg (het personeel) moet echter voor het grootste gedeelte door de overheid betaald worden. De overheidsinstantie die dit in de praktijk uitvoert is het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH), op basis van het Vlaams decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap. De toepasselijke wetgeving volgens dewelke dit gebeurt, is te vinden op de website van het VAPH: www.vaph.be.

Risico eigen aan een startende onderneming

Inclusie Invest is een startende onderneming, recent opgericht vanuit een maatschappelijke beweging. Deze beweging moet nog worden omgezet in concrete realisaties. Op dit moment beschikt Inclusie Invest nog niet over gerealiseerde gebouwen.

Inclusie Invest beschikt op datum van 24 augustus 2012 over 2.545.000,- euro aan liquide middelen met een geplaatst kapitaal van 2.466.000,- euro of 1.233 aandelen. Verder hebben we op 19 maart 2012 een overeenkomst bereikt met PMV voor een kapitaalverhoging van maximaal 4.000.000,- euro of 2.000 aandelen voor de realisatie van de eerste 5 projecten. Wat betreft de inhoud van deze overeenkomst met PMV verwijzen we naar paragraaf 6.1.2 'Voorwaarden verbonden aan de inschrijving door PMV nv in het kapitaal'.

Dit maakt dat we momenteel niet beschikken over de kapitaalmiddelen die nodig zijn om in elke provincie een eerste project te realiseren. Voor deze 5 projecten is ca. 9 miljoen euro nodig. Dit geld wil Inclusie Invest ophalen middels de verkoop van aandelen waarover deze prospectus handelt.

Risicofactoren eigen aan de aandelen : Aandelenkarakter

Het door aandelen vertegenwoordigde kapitaal maakt deel uit van het eigen vermogen van Inclusie Invest cvba-so. In geval van ontbinding en vereffening van Inclusie Invest cvba-so zal het nominaal kapitaal van de aandelen pas terugbetaald worden na betaling van de schulden van Inclusie Invest cvba-so. Indien na betaling van deze schulden het vermogen van de vennootschap ontoereikend is om de vennoten uit te betalen overeenkomstig artikel 16 van de statuten, zal de uitbetaling pondspondsgewijs gebeuren en is het dus mogelijk dat de nominale waarde van het aandeel niet of niet volledig terugbetaald kan worden. De aandelen van Inclusie Invest komen niet in aanmerking voor de waarborg van het beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten voorzien door de wet van 17 december 1998 tot oprichting van een beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten en tot reorganisatie van de beschermingsregelingen voor deposito's en financiële instrumenten.

Waarde van de aandelen

De aandelen van Inclusie Invest cvba-so die het voorwerp uitmaken van deze prospectus, maken bij intekening deel uit van het veranderlijk kapitaal van Inclusie Invest cvba-so en zijn niet beursgenoteerd.

Het dient benadrukt te worden dat men bij intekening het nominaal bedrag van 2.000 euro betaalt en dat men bij uittreding het nominaal bedrag van 2.000 euro terug ontvangt. Bij intekening betaalt men dus geen breukdeel van het vermogen van Inclusie Invest cvba-so en bij uittreding ontvangt men ook geen breukdeel van het vermogen van Inclusie Invest cvba-so. De aandelen zijn niet beursgenoteerd en niet vrij verhandelbaar. Bijgevolg kan de prijs niet stijgen (en niet dalen) ingevolge de beurswaardering van het aandeel. De aandelen bieden ook geen bescherming tegen inflatie of monetaire erosie.

In normale omstandigheden zal de vennootschap jaarlijks een dividend uitkeren op de aandelen. Bij intekening op de aandelen moet men er rekening mee houden dat een dividend een variabel inkomen is. De vennootschap is echter niet verplicht jaarlijks een dividend uit te keren en kan geen dividendpercentage garanderen.

(4) Gegevens over de uitgevende instelling en haar bedrijfsactiviteiten

Inclusie Invest is opgericht op 1 maart 2011 en heeft als doel om gebouwen op te richten en te verhuren aan mensen met een handicap en aan voorzieningen die zorg verlenen aan mensen met een handicap. De huurprijs van deze gebouwen wordt bewust laag gehouden. Er wordt rekening

gehouden met het beschikbare inkomen van de eindgebruikers, dat meestal een vervangingsinkomen is, om te vermijden dat deze mensen in de armoede terechtkomen. Omwille van deze lage huurprijs, zal ook het rendement op de investering in aandelen inclusie Invest beperkt zijn.

Met de verkoop van aandelen Inclusie Invest mikken we dan ook niet op de investeerders die uit zijn op maximaal rendement. We mikken wel op de grote groep mensen en organisaties die betrokken zijn bij of geraakt zijn door personen met een handicap. We mikken op mensen die bereid zijn wat in te boeten op rendement om op die manier een maatschappelijk probleem te helpen oplossen.

Door de oprichting van Inclusie Invest als coöperatie, willen we deze mensen verenigen. Een coöperatie is in essentie een samenwerkingsverband. Door aandelen te kopen van Inclusie Invest wordt men vennoot in de coöperatie. Met de coöperatie willen we op een goedkope manier geld verzamelen om te investeren in aangepaste gebouwen voor mensen met een handicap.

Men kan op elk moment vennoot worden of bijkomende aandelen van Inclusie Invest kopen. Er zijn geen instapkosten en geen uitstapkosten. Uittreden kan ten vroegste vanaf 2015.

(5) Bestuur en toezichthoudende organen

De algemene vergadering (alle vennoten) duidt een raad van bestuur aan. Deze is samengesteld uit maximaal 11 leden. Maximaal 6 hiervan zijn voorgedragen door de A-aandeelhouders, maximaal 2 hiervan zijn voorgedragen door de B-aandeelhouders, eveneens maximaal 2 zijn voorgedragen door de C-aandeelhouders en 1 lid is voorgedragen door de D-aandeelhouders. De A-aandeelhouders leveren ook de voorzitter van de raad van bestuur, zowel de B- als de C-aandeelhouders leveren een ondervoorzitter. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat het maatschappelijk doel ten allen tijde gevrijwaard blijft en dat een grote aandeelhouder niet een dergelijke greep op de coöperatie krijgt dat er van het maatschappelijk doel afgeweken zou worden.

De oprichters van Inclusie Invest zijn vooral organisaties actief in de gehandicaptenzorg (A-aandeelhouders), aangevuld met enkele rechtspersonen en natuurlijke personen B- en C-aandeelhouders. Het is evenwel de bedoeling om het percentage van het kapitaal dat wordt aangebracht door de B- en C-aandeelhouders te laten stijgen, o.a. door de uitgifte waarover dit prospectus handelt.

(6) Informatie over de aandelen van Inclusie Invest

De aandelen Inclusie Invest zijn onderverdeeld in 4 categorieën. Er zijn dan ook 4 categorieën vennoten:

A-aandeelhouders zijn rechtspersonen actief in de gehandicaptenzorg. Zij tekenen in voor minimaal 50 aandelen van elk 2.000 euro

B-aandeelhouders zijn andere rechtspersonen en overheden. Zij tekenen in voor minimaal 10 aandelen van elk 2.000 euro

C-aandeelhouders zijn natuurlijke personen. Zij kunnen intekenen vanaf 1 aandeel van 2.000 euro

D-aandeelhouder is de PMV nv (met haar werkmaatschappij "PMV re Vinci nv" – verder PMV nv genoemd) waarmee Inclusie Invest op 19 maart 2012 een overeenkomst heeft bereikt voor de inschrijving in het kapitaal van de vennootschap in verschillende schijven ten belope van (in totaal) maximaal 2.000 aandelen van elk 2.000 euro.

De waarde van ieder aandeel is 2.000 euro. Het dient benadrukt te worden dat men bij intrede of aankoop dit nominaal bedrag betaalt per aandeel en dat men bij verkoop of uittrede hetzelfde nominale bedrag van 2.000 euro terug ontvangt. Bij de intekening betaalt men dus geen breukdeel

van het eigen vermogen van Inclusie Invest en bij uittreding ontvangt men ook geen breukdeel van het vermogen van Inclusie Invest.

In normale omstandigheden zal Inclusie Invest jaarlijks een dividend uitkeren op de aandelen. Bij intekening op de aandelen moet men ermee rekening houden dat een dividend een variabel inkomen is.

Inclusie Invest is niet verplicht jaarlijks een dividend uit te keren en kan geen dividendpercentage garanderen. Inclusie Invest cvba-so streeft ernaar jaarlijks een dividend uit te keren dat vergelijkbaar is met het rendement dat op de financiële markt in Vlaanderen gangbaar is voor een defensieve belegging (een belegging met weinig risico) met korte termijn, m.a.w. een rendement zoals dat van een spaarboekje bij een in Vlaanderen actieve grote bank (KBC, DEXIA, ING, BNP).

Inclusie Invest is erkend door de Nationale Raad voor Coöperatieven onder nr. 5041, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 14 september 2011. Ingevolge artikel 20,6° van het wetboek van inkomstenbelastingen komen de dividenden op aandelen van erkende coöperatieve vennootschappen in hoofde van natuurlijke personen gedeeltelijk in aanmerking voor vrijstelling van roerende voorheffing en van aangifte in de personenbelasting. Voor aanslagjaar 2012 bedroeg de vrijstelling 180,- euro per belastingplichtige.

(7) Financiële informatie

Uit de jaarrekening van 2011 blijkt dat de vennootschap in haar eerste (verkort, 9 maanden) boekjaar een verlies voor belastingen heeft geboekt van -3.588,- euro.

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 20.000,- euro. De totale bedrijfskosten bedragen 59.401,- euro. De financiële opbrengsten bedragen 35.775,- euro. De financiële kosten bedragen 12,- euro.

Op datum van 27 september 2012 beschikt Inclusie Invest alleen over liquide middelen (2.545.000,- euro), echter hebben we, uit de eerste projectoproep, reeds 5 project over de verschillende Vlaamse provincies geselecteerd voor uitvoering. Het is de bedoeling om nog in 2012 het eerste vastgoedprojecten in gebruik te nemen. Verder zullen we jaarlijks een nieuwe projectoproep lanceren, hiervoor hebben we jaarlijks +/- 9 miljoen euro nodig, het bedrag van deze uitgifte. Hoeveel investeringsprojecten er uiteindelijk zullen opgezet worden, hangt af van het succes van deze aangifte, van de mate waarin Inclusie Invest erin slaagt kapitaal aan te trekken. Er zullen slechts investeringsprojecten worden opgezet in de mate dat er voldoende werkkapitaal in de onderneming aanwezig is.

Op datum van 29 augustus 2012 heeft Inclusie Invest een aankoopverplichting getekend voor de aankoop van een gebouw in Schilde (project TOOTB) voor een bedrag van 1.248.000,- euro (aankoop; 1.131.459,66 euro – registratie & notariskosten ; 116.540,34 euro). Binnen een periode van 4 maanden zal Inclusie Invest overgaan tot de notariële aankoop van deze woning waarmee er definitief invulling gegeven is aan het eerste project in de provincie Antwerpen.

Op datum van 27 september 2012 hebben 47 vennoten-aandeelhouders voor 2.466.000,- euro of 1.233 aandelen geplaatst.

| Financiële informatie | Bedrag in euro |
|--|-----------------------|
| Geplaatst kapitaal per 27 09 2012 | 2.446.000,- |
| Eigenvermogen per 31 12 2011 | 1.706.412,- |
| Activa (liquide middelen) per 27 09 2012 | 2.545.000,- |
| Verplichtingen per 27 09 2012 | 1.248.000,- |

Dit prospectus, alsook de statuten, het intern reglement en de gedragscode voor de leden van de raad van bestuur, zal gratis ter beschikking worden gesteld van beleggers op de maatschappelijke zetel van de vennootschap te Breugelweg 200, 3900 Overpelt, België. Dit prospectus kan ook op het internet gratis worden geraadpleegd op de volgende website: www.inclusieinvest.be.

(8) Gegevens betreffende de aandelen en de intekenvoorwaarden

De aangeboden aandelen betreffen aandelen van categorie B (rechtspersonen) en C (natuurlijke personen) en zijn op naam. Deze aandelen hebben een nominale waarde van 2.000 EUR en geven recht op één stem per aandeel. De rechten en beperkingen verbonden aan de aandelen van categorie B en aan de aandelen van categorie C, zijn uiteengezet in hoofdstuk 6 van het prospectus.

Op het moment van onderschrijving van een aandeel kan een vennoot éénmalig een projectvoorkeur uitdrukken. Er wordt een register aangelegd waarin per aandeel de eventuele projectvoorkeur wordt bijgehouden. Met deze projectvoorkeur zal door de raad van bestuur rekening gehouden worden bij de keuze van de projecten. Elke projectvoorkeur kan slechts 1 keer gebruikt worden. Na de goedkeuring van het eerste project dat aan de projectvoorkeur voldoet, wordt deze projectvoorkeur als gerealiseerd beschouwd en wordt deze uit het register geschrapt.

Inschrijvingsvoorwaarden : Natuurlijke personen alsook rechtspersonen die wensen toe te treden als vennoot, evenals bestaande vennoten die aandelen wensen bij te kopen, dienen het aanvraagformulier hiertoe in te vullen. Dit aanvraagformulier is opgenomen in bijlage 3. Dit aanvraagformulier kan op papier worden ingevuld en bezorgd aan Inclusie Invest cvba-so of kan worden ingevuld via de website www.inclusieinvest.be. Vervolgens dienen de kandidaat-vennoten het overeenkomstige bedrag te storten op de bankrekening van Inclusie Invest. Ten laatste tijdens de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur wordt beslist over de aanvaarding als vennoot conform 6.2.1.

Aanvaarding door de Raad van Bestuur . : Bij aanvaarding door de Raad van Bestuur is de datum van storting het moment van waarop hun rechten als vennoot beginnen te lopen. Ingeval de Raad van Bestuur de betrokken persoon niet aanvaardt als vennoot, zal het gestorte bedrag binnen de 8 dagen na deze beslissing aan de persoon worden teruggestort.

Na aanvaarding, ontvangt de vennoot van Inclusie Invest cvba-so een document met vermelding van het aantal en de nummers van de aandelen en de datum van toetreding als vennoot.

De uitgifte loopt van 27 september 2012 (datum van goedkeuring van dit prospectus door de FSMA) voor een periode van één jaar, behoudens vervroegde afsluiting. Het bedrag van de uitgifte bedraagt € 9.000.000,00 (negen miljoen euro).

Het doelpubliek van de uitgifte van C-aandelen zijn alle natuurlijke personen, met en zonder een beperking, die het maatschappelijk doel van Inclusie Invest cvba-so genegen zijn.

Kosten : Er worden geen kosten aangerekend bij intreding noch bij uitstap, zie verder.

1 BELANGRIJKE VERMELDINGEN

1.1 Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (ex – Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen)

Dit prospectus is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 16 juni 2006 "op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt" en overeenkomstig de schema's zoals bijgevoegd bij de Verordening (EG) nr. 809/2004 tot uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG wat de in het prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het prospectus, de opneming van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van advertenties betreft (de "prospectus-verordening").

Een aantal rubrieken uit de prospectus-verordening worden niet besproken in dit prospectus omdat zij, gezien de aard van Inclusie Invest cvba-so, niet relevant of zonder voorwerp zijn.

Dit prospectus werd goedgekeurd op 27 september 2012 door de Belgische (Commissie voor het Bank-, Financier-, en Assurantiewezen) Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten overeenkomstig artikel 23 van de wet van 16 juni 2006. Deze goedkeuring houdt geenszins een beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van onderhavige verrichting.

1.2 Gedefinieerde begrippen

| | |
|--------------------------|--|
| * FSMA: | Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten |
| * Uitgevende instelling: | Inclusie Invest cvba-so |
| * Inclusie Invest: | De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk, met zetel te 3900 Overpelt, Breugelweg 200, België, opgericht op 1 maart 2011 bij notariële acte verleden door notaris Eerdekens te Neerpelt |
| * Prospectus: | onderhavig document |
| * Prospectuswet: | Wet van 16 juni 2006 "op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt" |
| * Prospectusverordening: | Verordening 809/2004 van de Commissie tot uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad van 29 april 2004 "wat de in het prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het prospectus, de opneming van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van advertenties betreft". |


1.3 Verwijzing naar documenten

- * De oprichtingsakte met inbegrip van de statuten van Inclusie Invest cvba-so zijn beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website www.inclusieinvest.be
- * De gedragscode voor de leden van de raad van bestuur is beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website www.inclusieinvest.be
- * Het aanvraagformulier voor de toetreding van vennoten is beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website www.inclusieinvest.be
- * Het intern reglement, goedgekeurd door de algemene vergadering op 1 maart 2011 is beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website www.inclusieinvest.be
- * De historische financiële informatie, inclusief de neergelegde jaarrekening voor het boekjaar 2011 geattesteerd door PWC : bijlage 1 bij dit Prospectus, tevens beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website www.inclusieinvest.be
- * Het verslag van PWC aangaande de prognose en ramingen conform rubriek 13.2 van bijlage 1 van de verordening (EG) nr.808/2004 van de commissie van 29 april 2004 ; deel 7.3

1.4 Actualisaties van dit prospectus

De geldigheidsduur van dit prospectus is 1 jaar te beginnen met de datum van goedkeuring door de F.S.M.A. nl. 27 september 2011. Ten laatste tegen het eind van dat jaar (al eerder wanneer er zich belangrijke wijzigingen of evoluties zouden voordoen) zal dit prospectus geactualiseerd worden en opnieuw ter goedkeuring worden voorgelegd aan de F.S.M.A. Het geactualiseerde en goedgekeurde prospectus zal daarna bekend gemaakt worden de website van Inclusie Invest en beschikbaar zijn op de zetel.

In het geval dat, tijdens de geldigheidsduur van dit prospectus, er zich gebeurtenissen voordoen die van die aard zijn dat er een aanvulling nodig is bij dit prospectus zal er een aanvulling bij dit prospectus ingediend worden bij het F.S.M.A. De goedgekeurde aanvulling bij de prospectus zal daarna bekend gemaakt worden via de website van Inclusie Invest en beschikbaar zijn op de zetel.



2 PERSONEN VERANTWOORDELIJK VOOR DE VERSTREKTE INFORMATIE EN PERSONEN BELAST MET DE WETTELIJKE CONTROLE VAN DE FINANCIËLE INFORMATIE

De raad van bestuur van Inclusie Invest, waarvan de samenstelling wordt gegeven in deel 5.1.3, is verantwoordelijk voor de informatie die in dit prospectus is opgenomen en verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover bekend, de verstrekte informatie in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens weggelaten werden die de strekking van de informatie zou wijzigen of waardoor de draagwijdte van de vermelde informatie misleidend zou zijn.

PriceWaterhouseCoopers (PWC bedrijfsrevisoren BCVBA), vast vertegenwoordigd door Ann Smolders (erkenningnummer A01881), vervult als commissaris van de vennootschap de wettelijke controletaken. De commissaris werd door de raad van bestuur op 26/04/2011 benoemd voor een periode van 3 jaar. Deze benoeming zal worden voorgelegd aan de eerstvolgende algemene vergadering.

3 RISICOFACTOREN

3.1 Risicofactoren eigen aan de uitgevende instelling

Inclusie Invest is van oordeel dat onderstaande factoren van invloed kunnen zijn op haar vermogen om op de door haar uitgegeven aandelen (in gelijke mate van categorie A, B, C en D) een jaarlijks dividend te kunnen uitbetalen en om bij uittreding het nominale kapitaal van € 2.000 per aandeel terug te betalen.

Al deze factoren zijn omstandigheden die zich al dan niet kunnen voordoen.

Inclusie Invest is van oordeel dat onderstaande factoren de voornaamste risico's zijn in verband met de investering in haar aandelen.

Daarnaast zijn er ook onvoorziene omstandigheden die mogelijk een invloed kunnen hebben op het vermogen van Inclusie Invest om een dividend uit te keren of om bij uittreding het nominale kapitaal terug te betalen. Inclusie Invest kan zich niet uitspreken over de mogelijkheid dat een dergelijke onvoorziene omstandigheid zich kan voordoen.

3.1.1 Sociaal oogmerk

Inclusie Invest is een coöperatieve vereniging die is opgericht met een duidelijk sociaal oogmerk nl. financiële middelen mobiliseren om ze te investeren in infrastructuur voor personen met een handicap. Deze infrastructuur (woningen en andere gebouwen) zullen tegen een lage prijs te huur wordt aangeboden aan mensen met een handicap of aan vennoten die ondersteuning bieden aan mensen met een handicap. Een lage huurprijs is een prijs die haalbaar is gelet op het inkomen van de persoon die finaal gebruik zal maken van de infrastructuur. De meeste mensen met een handicap beschikken slechts over een beperkt (vervangings)inkomen. De meeste huurprijzen zullen zich dus onder de marktprijzen situeren. Hierdoor zal het rendement dat aan de investeerders geboden wordt eveneens beperkt zijn.

Inclusie Invest richt zich bijgevolg niet tot (potentiële) investeerders die uit zijn op een maximaal rendement voor hun investering, maar richt zich tot (potentiële) investeerders die bereid zijn een deel van hun rendement af te staan voor een waardevol maatschappelijk doel. Een aankoop van aandelen van inclusie invest mag nooit beschouwd worden als alleen een financiële transactie. Het moet altijd eveneens beschouwd worden als een engagement om eigen middelen in te zetten voor een sociaal doel nl. de leefomstandigheden van personen met een handicap verbeteren.

3.1.2 Liquiditeitsrisico

Het maatschappelijk doel van Inclusie Invest is te investeren in gebouwen, voor personen met een handicap, en deze gebouwen te verhuren. Een groot deel van het eigen vermogen van Inclusie Invest zal dus geïnvesteerd worden in vastgoed. Vastgoed is niet liquide. Door de verhuuring wordt er wel een geldstroom gegenereerd. Vastgoed kan ook liquide gemaakt worden door het te verkopen. Hier gaat evenwel een tijd overheen. Inclusie Invest zal daarom een gedeelte van haar eigen vermogen niet investeren in vastgoed maar beleggen op korte termijn. Verder heeft Inclusie Invest op 19 maart 2012 een kredietovereenkomst (liquiditeitsbuffer) aangegaan met de LRM nv (met haar werkmaatschappij "Mijnen nv" – verder LRM nv genoemd), ter financiering van de mogelijk



toekomstige uittredingen van Vennoten-investeerders, die natuurlijke personen zijn, voor een gezamenlijk bedrag van 5.000.000 euro, waarbij elke vrijgave van het krediet beperkt zal zijn tot 50% van het ingebrachte kapitaal door Vennoten-investeerders die natuurlijke personen zijn.

De kredietopening heeft tot doel de financiële structuur van Inclusie Invest te verstevigen om ons toe te staan de beoogde activiteiten te realiseren. De opgevraagde gelden zullen uitsluitend aangewend worden ter realisatie van de goedgekeurde verzoeken tot uittreding, ingediend door Vennoten-investeerders die natuurlijke personen zijn.

Inclusie Invest zal de ter beschikking gestelde gelden kunnen gebruiken gedurende een periode, ingaande ten vroegste op 1 juli 2015 en eindigend op 31 december 2020 en dit telkens per schijf van minstens honderdduizend euro (€100.000,00).

Op de uitstaande bedragen van de kredietopening zal een interest verschuldigd zijn gedurende iedere interestperiode van telkens 3 maanden aan een jaarlijkse intrestvoet van twee procent (2%) boven de OLO op 5 jaar dewelke van toepassing zal zijn bij de eerste opname. Alle intresten zullen berekend worden op basis van een jaar van 365 dagen en het werkelijk aantal verstreken dagen. Er is geen vergoeding verschuldigd op de niet-opgenomen gedeelten van de kredietopening.

Inclusie Invest zal het ontleende kapitaal terugbetalen per beschikbare schijf van 50.000 euro, en dit onverwijld vanaf het moment dat zij over voormeld bedrag aan beschikbare middelen beschikt, al dan niet afkomstig van nieuwe liquiditeiten welke zij zal ontvangen door het toetreden van nieuwe vennoten-investeerders in de vennootschap.

Indien, ondanks het bestaan van de liquide buffer en ondanks de overeenkomst met L.R.M., de liquiditeit onvoldoende zou zijn (bv. wanneer vennoten tegelijk een groot gedeelte van de aandelen terugvragen) is er in de statuten een verdragingsmechanisme ingebouwd dat indien nodig kan toegepast worden door de raad van bestuur:

- Voor A-aandelen: maximaal kan opgelegd worden dat vennoten met A-aandelen (vzw's actief in de gehandicaptenzorg) alleen kunnen uittreden indien ze een andere vennoot uit dezelfde categorie aanbrenge. Deze vennoot die de bestaande A-aandeelhouder zal vervangen dient toegelaten te worden door de raad van bestuur en dient een inbreng te volstorten van dezelfde grootteorde als de vennoot die wenst uit te treden.
- Voor B-aandelen: maximaal kan opgelegd worden dat vennoten met B-aandelen (rechtspersonen en openbare instellingen) ten vroegste 5 jaar na toetreding kunnen uittreden en daarna per jaar maximaal een derde van hun aandelen terugnemen.
- Voor C-aandelen: maximaal kan opgelegd worden dat vennoten met C-aandelen (natuurlijke personen) per jaar maximaal een derde van hun aandelen kunnen terugnemen.

3.1.3 Marktrisico's

Het eigen vermogen van Inclusie Invest wordt voor het grootste gedeelte belegd in vastgoed, voor een kleiner gedeelte in kortlopende effecten.

Voor beide gedeeltes is Inclusie Invest onderhevig aan de schommelingen en evoluties op de markt.

Voor de kortlopende effecten zal dit marktrisico beperkt worden door een defensieve beleggingsstrategie aan te houden. Er zal alleen worden ingetekend op beleggingsproducten met een laag risico. Het risicoprofiel van de totaliteit van de portefeuille is defensief tot neutraal.

Inclusie Invest zal voor de bouw en het onderhoud van de gebouwen beroep doen op gespecialiseerde firma's (aannemers,...). Bijgevolg is Inclusie Invest onderworpen aan de schommelingen van de prijzen op dit vlak (bv. stijging kostprijs materialen in functie van de bouwindex).

Indien er moet overgegaan worden tot de verkoop van gebouwen, zijn we onderhevig aan de normale schommelingen op de vastgoedmarkt. Bovendien zijn uitgevoerde investeringen in functie van aanpassing aan handicapspecifieke problemen op dat moment mogelijk niet (volledig) recupereerbaar. (Delen van) gebouwen die bedoeld waren voor personeel en voor de werking van voorzieningen die zorg verstrekken zullen moeilijker (dus goedkoper) te verkopen zijn dan woongelegenheden voor personen met een handicap zelf.

3.1.4 Risico's verbonden aan de activiteit

Voor het vinden van gronden is Inclusie Invest afhankelijk van externe partners, de zogenaamde projectdragers. Inclusie Invest gaat nl. niet zelf op zoek naar gronden, maar gaat oproepen lanceren voor projecten. Organisaties of personen die een project indienen bij Inclusie Invest worden projectdragers genoemd. Allezins voor de eerste projecten, zullen de projectdragers erkende voorzieningen voor personen met een handicap moeten zijn. Dit zijn vzw's (of stichtingen van lokale overheden) die personen met een handicap begeleiden en opvangen met betaalde personeelsleden en die hiervoor erkend en gesubsidieerd worden door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH). Er zijn ca. 300 dergelijke voorzieningen actief in Vlaanderen. Hun omvang varieert sterk van enkele tientallen tot meer dan duizend personeelsleden. De projectdragers zijn ook de toekomstige gebruikers en dus huurders van het gebouw.

Wanneer een project door Inclusie Invest geselecteerd wordt voor realisatie, zal er een overeenkomst worden afgesloten met de projectdrager. Een projectdrager die tot dan nog geen vennoot was van Inclusie Invest zal ten laatste op het moment van het afsluiten van deze overeenkomst ook vennoot moeten worden.

Projectdragers zullen moeten aangeven op welke manier ze over een zakelijk recht beschikken op een geschikte grond en op welke manier dit kan worden overgedragen aan Inclusie Invest. In de sector personen met een handicap wordt meestal gewerkt met erfpachten tegen een beperkte vergoeding.

De opvolging van de bouwfase (van ontwerp tot ingebruikname) zal, zo lang Inclusie Invest hiervoor geen personeel in dienst heeft, dienen te gebeuren door de projectdrager, hierin ondersteund door ervaren vrijwilligers van Inclusie Invest. Dit is geen groot probleem. Wanneer een voorziening beroep doet op overheidsmiddelen van het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden (VIPA), of wanneer hij met eigen middelen bouwt, moet hij ook de bouwfase volledig zelf opvolgen.

Voor calamiteiten tijdens de bouwfase kan Inclusie Invest een verzekering alle bouwplaatsrisico's afsluiten.

Eenmaal het gebouw klaar is zal het eigenaarsonderhoud ten laste zijn van Inclusie Invest. Zo lang Inclusie Invest geen eigen onderhoudspersoneel in dienst heeft, zal het hiervoor beroep doen op gespecialiseerde firma's.

Inclusie Invest zal een verzekering afsluiten ter bescherming van de gebouwen tegen brand, natuurrampen en aanverwante risico's.

Inclusie Invest zal het gebouw verhuren, ofwel per woongelegenheden rechtstreeks aan de eindgebruikers/personen met een handicap ofwel aan de projectdrager/voorziening die dan verder kan verhuren aan de eindgebruiker. Voor wat betreft woningen die rechtstreeks door inclusie invest aan personen met een handicap worden verhuurd, zullen de huurcontracten overeenkomen met de wettelijke bepalingen dienaangaande, ook wat de termijnen betreft (3-6-9 jaar). Voor wat betreft de huurcontracten die inclusie invest afsluit met voorzieningen/projectdragers, zal de contractduur minstens gelijk zijn aan de afschrijvingstermijn van het gebouw.

Het risico op leegstand is beperkt doordat we ons op een zeer specifieke doelgroep richten nl. mensen met een handicap en organisaties voor mensen met een handicap. De mogelijkheden van deze huurders om op de brede markt een alternatief te zoeken voor de gebouwen van Inclusie Invest zijn beperkter dan die van de modale huurder. We verwachten dan ook een verloop (wisseling van huurders) dat minder groot is dan gemiddeld in de huurmarkt.

Er is een risico dat de huurder (ofwel eindgebruiker, ofwel projectdrager) zijn verplichting tot het betalen van huur niet nakomt. In dat geval zullen door Inclusie Invest alle rechtsmiddelen worden ingezet om de achterstallige bedragen te innen. Mensen met een handicap, en organisaties voor mensen met een handicap, hebben niet alleen rechten maar ook plichten net als ieder ander burger en zullen wat dit betreft behandeld worden als elke andere wanbetaler.

3.1.5 Risico's verbonden aan de grenzen qua geografie en doelpubliek

Inclusie Invest richt zich tot een beperkte markt, zowel geografisch als qua doelpubliek.

Inclusie Invest wil actief zijn in gans Vlaanderen, in alle provincies. De beperking tot Vlaanderen is een gevolg van het feit dat de sector personen met een handicap op Vlaams niveau georganiseerd is. Gehandicaptenzorg behoort tot de bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en de toepasselijke wetgeving situeert zich op Vlaams niveau. In principe zou Inclusie Invest ook activiteiten kunnen ontwikkelen buiten Vlaanderen, maar die ambitie is er momenteel niet.

Volgens de wereldgezondheidsorganisatie WHO heeft 15 % van de wereldbevolking een handicap. In Vlaanderen wordt dit aantal geschat op ca. 5 %, dat zijn ca. 300.000 mensen. De meesten kunnen leven zonder ondersteuning van personeel, maar hebben wel vaak nood aan aangepaste infrastructuur. Het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap erkent en subsidieert ongeveer 18.000 plaatsen voor mensen die behoefte hebben aan (vaak permanente) personeelsondersteuning. Nog eens 5.000 mensen staan op de wachtlijst voor een dergelijke plaats.

Met Inclusie Invest richten we ons op alle mensen met een handicap, dus niet alleen op de mensen die permanent personeelsondersteuning nodig hebben.

Bovendien is het zo, dat woongelegenheden en andere gebouwen die aangepast zijn voor mensen met een handicap meestal perfect ook bruikbaar zijn voor mensen zonder handicap.

3.1.6 Solvabiliteitsrisico

Inclusie Invest heeft de intentie de investeringen te doen met eigen kapitaal.

De mogelijkheid dat Inclusie Invest leningen of kredieten aangaat bij derden is evenwel in de statuten voorzien. Het zou dus kunnen dat Inclusie Invest een externe schuld opbouwt.

Gezien het sociale doel van Inclusie Invest is het rendement voor de aandeelhouders beperkt. Het vergoedingspercentage voor externe kredietverstrekkers zal nooit hoger mogen zijn dan het verwachte gemiddelde rendement voor de aandeelhouders. Bijgevolg zal het intrestpercentage op een eventuele schuld onder de normale marktvoorwaarden moeten liggen. Indien er toch een externe schuld wordt aangegaan zullen de kredietgevers ook bewust kiezen voor het maatschappelijk doel van inclusie invest cvba-so.

Op datum van 24 augustus 2012 heeft Inclusie Invest geen externe schuld opgebouwd via leningen of kredieten. Binnen de kredietovereenkomst met de LRM (zie deel 4.4.1), kunnen pas ten vroegste in 2015, bedragen opgevraagd worden. En dit enkel ter financiering van het terugbetalen van uittreedende vennoten die natuurlijke personen zijn.

3.1.7 Overheidsrisico

Inclusie Invest realiseert gebouwen en infrastructuur voor personen met een handicap. Veel van deze mensen hebben daarnaast vaak ook behoefte aan ondersteuning door personeel. Inclusie Invest zal hiervoor samenwerkingsverbanden afsluiten met door de overheid erkende zorgaanbieders.

Er is een grote behoefte aan zorg aanwezig in de maatschappij, de wachtlijsten in de gehandicaptensector zijn alom bekend. Deze zorg (het personeel) moet echter voor het grootste gedeelte door de overheid betaald worden. De overheidsinstantie die dit in de praktijk uitvoert is het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH), op basis van het Vlaams decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap. De toepasselijke wetgeving volgens hetwelk dit gebeurt is te vinden op de website van het VAPH: www.vaph.be

Uitbreidingen in de sector zijn sterk afhankelijk van de budgetten die de Vlaamse regering hiervoor ter beschikking stelt.

De bevoegde minister Vandeurzen heeft in zijn beleidsnota "perspectief 2020: nieuw ondersteuningsbeleid voor personen met een handicap", eveneens te vinden op de website van het VAPH, zorggarantie beloofd voor de personen met de hoogste ondersteuningsnood tegen 2020. Om dit te realiseren zal er een grote uitbreiding van capaciteit nodig zijn.

Voor de komende 3 jaren zijn er door de Vlaamse regering uitbreidingsbudgetten gereserveerd.

Indien de uitbreidingsmiddelen daarna zouden stilvallen, zou dit de dynamiek in de sector zeker negatief beïnvloeden.

Het zou kunnen voorkomen dat infrastructuur en gebouwen die voorzien waren voor uitbreiding van de capaciteit gedeeltelijk leeg blijven staan omdat te weinig extra mensen van de overheid middelen krijgen voor personeelsondersteuning (zorg).

Er zijn in deze situatie voor Inclusie Invest echter verschillende uitwegen:

- niet alle investeringen in vastgoed zijn uitbreidingsinvesteringen. Ook vervangingsinvesteringen zijn zeker nodig. Dus zelfs zonder uitbreiding van capaciteit is er grote behoefte aan vervangingsbouw.

- er kan ook verhuurd worden aan mensen die (al dan niet tijdelijk) geen personeelondersteuning nodig hebben.
- een (beperkt) aantal mensen met een handicap kan ook personele ondersteuning betalen met andere dan overheidsmiddelen.

Indien de overheid haar regelgeving wijzigt omtrent de coöperatieve verenigingen, het fiscaal regime van investeringen en/of uitkeringen van een coöperatie, de erkenning door de nationale raad voor de coöperatie, zal dit ook van invloed zijn op Inclusie Invest. Deze wijzigingen kunnen zowel in positieve als in negatieve zin zijn. We stellen echter vast dat de coöperatie als verenigingsvorm momenteel aan een revival bezig is en dat Europese zowel als meer lokale overheden het coöperatief gedachtengoed promoten door o.a. middelen ter beschikking te stellen voor de oprichting van coöperaties, studiedagen rond dit thema te organiseren enz.

3.1.8 Risico eigen aan een startende onderneming

Inclusie Invest is een startende onderneming, recent opgericht vanuit een maatschappelijke beweging. Deze beweging moet nog worden omgezet in concrete realisaties. Op dit moment beschikt Inclusie Invest nog niet over gerealiseerde gebouwen.

Inclusie Invest beschikt op datum van 24 augustus 2012 over 2.545.000,- euro aan liquide middelen met een geplaatst kapitaal van 2.466.000,- euro of 1.233 aandelen. Verder hebben we op 19 maart 2012 een overeenkomst bereikt met PMV voor een kapitaalverhoging van maximaal 4.000.000,- euro of 2.000 aandelen voor de realisatie van de eerste 5 projecten. Wat betreft de inhoud van deze overeenkomst met PMV verwijzen we naar paragraaf 6.1.2 'Voorwaarden verbonden aan de inschrijving door PMV nv in het kapitaal'.

Dit maakt dat we momenteel niet beschikken over de kapitaalmiddelen die nodig zijn om in elke provincie een eerste project te realiseren. Voor deze 5 projecten is ca. 9 miljoen euro nodig. Dit geld wil Inclusie Invest ophalen middels de verkoop van aandelen waarover deze prospectus handelt.

Hoewel Inclusie Invest een startende onderneming is, zijn de oprichters (waarvan de lijst is opgenomen in deel 5.1.1) mensen en organisaties die beschikken over ruime ervaring en deskundigheid en middelen in de gehandicaptenzorg. Samen stellen deze organisaties meer dan 2.000 mensen tewerk in de sector zorg voor personen met een handicap. Het zijn organisaties die worden beschouwd als kwaliteitsvol, innovatief en als marktleiders.

De beoordeling van projecten behoort tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur. In de startperiode bestaat het risico dat Inclusie Invest in haar werking en bij de keuze van de te realiseren projecten gedomineerd wordt door enkele grote aandeelhouders-oprichters. Als basisprincipe wordt de stelling gehanteerd dat oprichters-vennoten niet meer, maar ook niet minder kans mogen hebben op goedkeuring van een project dan andere projectdragers-vennoten. Om dit risico te beperken zijn er maximaal 6 van de 11 leden van de Raad van Bestuur vertegenwoordigers van oprichters-vennoten/rechtspersonen actief in de gehandicaptenzorg. Verder hebben alle bestuurders zich akkoord verklaard met een interne gedragscode en meer in het bijzonder zal een bestuurder ten allen tijden belangenconflicten of machtsmisbruik dienen te vermijden. Voor de bespreking van agendapunten waarvoor de bestuurder en/of zijn bloedverwant(en) als belanghebbende(n) kan (kunnen) worden beschouwd, dient de betrokkene dit kenbaar te maken en op eigen verzoek of dat van de voorzitter de vergadering te verlaten voor de bespreking van het betrokken agendapunt. Het intern reglement en de gedragscode voor de leden van de raad van bestuur, zal gratis ter beschikking worden gesteld van beleggers op de

maatschappelijke zetel van de vennootschap te Breugelweg 200, 3900 Overpelt, België. Het kan ook op het internet gratis worden geraadpleegd op de volgende website: www.inclusieinvest.be.

Naarmate meer vennoten toetreden tot Inclusie Invest wordt de kans op dominantie van één vennoot kleiner. In de algemene vergadering kan bovendien, conform de statuten, één vennoot maximaal over 10 % van de stemmen beschikken, ook al zou hij een groter deel van de aandelen in handen hebben.

Inclusie Invest wil stap voor stap te werk gaan, en geen engagementen aangaan waarvoor het de middelen niet heeft. Het tempo van de investeringen en ontwikkelingen zal worden aangepast aan het tempo waaraan de kapitaalsophaling zal verlopen. Indien Inclusie Invest er niet in slaagt de 9 miljoen te verzamelen van dit aanbod, zal worden gestart met een kleiner bedrag aan investeringen.

Voor de realisatie van de eerste 5 projecten, zie ook paragraaf 4.3.4 beschikken we reeds over 2.545.000 euro aan middelen, samen met het engagement van PMV wil dit zeggen dat we voor de eerste 3 projecten over voldoende middelen beschikken om de realisatie te starten. De aanvang van project (4) en (5) en de projecten volgend uit de project oproep in het najaar 2012 en 2013 zal pas gestart worden wanneer we voldoende middelen beschikbaar hebben. Het project TOOTB heeft aangetoond dat, door betrokkenheid met een project in eigen regio, het werven van aandeelhouders met een projectvoorkeur werkt. Immers we hebben op korte termijn voor 424.000 euro (212 aandelen) aan aandeelhouders Inclusie Invest geworven. Dit voorbeeld sterkt ons in de overtuiging dat door betrokkenheid met de projecten de werving van aandeelhouders realistisch is.

| PROVINCIE | PROJECT | Budgetraming |
|-----------------|------------------------------|-----------------------|
| Antwerpen | (1) TOOTB => Schoten | € 1.300.000,00 |
| Limburg | (2) Vijverplein => Zutendaal | € 2.000.000,00 |
| West Vlaanderen | (3) Feniks => Avelgem | € 1.000.000,00 |
| Vl. Brabant | (4) Okkernoot => Halle | € 2.700.000,00 |
| Oost Vlaanderen | (5) ABC => Sint-Niklaas | € 1.400.000,00 |
| TOTAAL | | € 8.400.000,00 |

| | |
|-----------------------------|----------------|
| beschikbaar per 24 aug 2012 | € 2.545.000,00 |
| max inbreng PMV | € 4.000.000,00 |

3.2 Risicofactoren eigen aan de aandelen

3.2.1 Aandelenkarakter

Het door aandelen vertegenwoordigde kapitaal maakt deel uit van het eigen vermogen van Inclusie Invest cvba-so. In geval van ontbinding en vereffening van Inclusie Invest cvba-so zal het nominaal kapitaal van de aandelen pas terugbetaald worden na betaling van de schulden van Inclusie Invest cvba-so. Indien na betaling van deze schulden het vermogen van de vennootschap ontoereikend is om de vennoten uit te betalen overeenkomstig artikel 16 van de statuten, zal de uitbetaling pondspondsgewijs gebeuren en is het dus mogelijk dat de nominale waarde van het aandeel niet of niet volledig terugbetaald kan worden. De aandelen van Inclusie Invest komen niet in aanmerking voor de waarborg van het beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten voorzien door de wet van 17 december 1998 tot oprichting van een beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten en tot reorganisatie van de beschermingsregelingen voor deposito's en financiële instrumenten.

3.2.2 Waarde van de aandelen

De aandelen van Inclusie Invest cvba-so die het voorwerp uitmaken van deze prospectus, maken bij intekening deel uit van het veranderlijk kapitaal van Inclusie Invest cvba-so en zijn niet beursgenoteerd.

Het dient benadrukt te worden dat men bij intekening het nominaal bedrag van 2.000 euro betaalt en dat men bij uittreding het nominaal bedrag van 2.000 euro terug ontvangt. Bij intekening betaalt men dus geen breukdeel van het vermogen van Inclusie Invest cvba-so en bij uittreding ontvangt men ook geen breukdeel van het vermogen van Inclusie Invest cvba-so. De aandelen zijn niet beursgenoteerd en niet vrij verhandelbaar. Bijgevolg kan de prijs niet stijgen (en niet dalen) ingevolge de beurswaardering van het aandeel. De aandelen bieden ook geen bescherming tegen inflatie of monetaire erosie.

In normale omstandigheden zal de vennootschap jaarlijks een dividend uitkeren op de aandelen. Bij intekening op de aandelen moet men er rekening mee houden dat een dividend een variabel inkomen is. De vennootschap is niet verplicht jaarlijks een dividend uit te keren en kan geen dividendpercentage garanderen.

3.2.3 Geen mogelijkheid tot vrijwillige uittreding in tweede jaarhelft

Vennoten kunnen slechts vrijwillig (geheel of gedeeltelijk) uittreden gedurende de eerste zes maanden van ieder boekjaar. Die terugneming of uittreding is evenwel alleen toegestaan in zoverre ze niet voor gevolg heeft dat het maatschappelijk kapitaal wordt verminderd tot een bedrag dat kleiner is dan het vaste gedeelte door de statuten vastgesteld (1.450.000 euro) of dat het aantal vennoten wordt herleid tot minder dan 3. Een vennoot kan alleen met toestemming van de Raad van Bestuur uittreden of aandelen terugnemen.

Aandelen kunnen overgedragen worden aan bestaande vennoten binnen dezelfde categorie mits goedkeuring door de Raad van Bestuur.

3.2.4 Geen mogelijkheid tot terugneming of uittreding voor 2015

Een terugneming of uittreding is pas mogelijk vanaf het jaar 2015. Verzoeken tot terugneming of uittreding die vroeger zijn ingediend, zullen worden beschouwd als zijnde ingediend in de eerste 6 maanden van 2015.

4 GEGEVENS OVER DE UITGEVENDE INSTELLING EN HAAR BEDRIJFSACTIVITEITEN

4.1 Uitgevende instelling

De uitgevende instelling is Inclusie Invest, een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Belgisch recht, met zetel te 3900 Overpelt, Breugelweg 200, België, telefoonnummer: +32 11 350 100.

Inclusie Invest cvba-so werd opgericht bij akte verleden voor meester Eerdekens, notaris te Neerpelt op 1 maart 2011. De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

Het ondernemingsnummer van Inclusie Invest cvba-so is : 0834.804.863

4.2 Doel van de uitgevende instelling

Het doel van Inclusie Invest cvba-so is vastgelegd in artikels 3 en 4 van de statuten:

art. 3:

De vennootschap heeft tot doel in België en in het buitenland, uitsluitend in eigen naam en voor eigen rekening:

Gebouwen en gronden die geschikt zijn voor huisvesting en/of dagbesteding voor personen met een handicap op te richten, te beheren, te kopen, te verkopen, te huren, te verhuren, zakelijke rechten te verwerven op dergelijke gronden en gebouwen en alle andere activiteiten te ondernemen met het doel op het voorzien van aangepaste infrastructuur voor personen met een handicap. Daartoe kan de vennootschap samenwerken met, deelnemen in, of op gelijk welke wijze, rechtstreeks of onrechtstreeks, belangen nemen in andere ondernemingen.

De vennootschap kan zowel tot waarborg van eigen verbintenissen als tot waarborg van verbintenissen van derden borg stellen, onder meer door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak.

De vennootschap kan eveneens optreden als bestuurder, volmachtdrager, mandataris of vereffenaar in andere vennootschappen of ondernemingen.

De vennootschap kan in het algemeen alle commerciële, industriële, financiële, roerende of onroerende handelingen verrichten in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met haar maatschappelijk doel of welke van aard zouden zijn de verwezenlijking ervan geheel of ten dele te vergemakkelijken.

art. 4:

Het sociaal oogmerk dat door de vennootschap via haar activiteiten wordt nagestreefd is het volgende:

Financiële middelen mobiliseren om ze te investeren in infrastructuur voor personen met een handicap. Hierdoor extra infrastructuur realiseren die tegen een lage prijs wordt aangeboden aan mensen met een handicap of aan vennoten die ondersteuning bieden aan personen met een handicap. Een lage prijs is een prijs die haalbaar is gelet op het inkomen van de persoon die finaal gebruik zal maken van de infrastructuur. Gezien deze lage prijs voor de eindgebruiker zal het financieel rendement dat aan de investeerders geboden wordt beperkt zijn.

4.3 Bedrijfsactiviteiten

4.3.1 Belangrijkste bedrijfsactiviteiten

Inclusie Invest cvba-so realiseert vastgoedprojecten voor personen met een handicap. Ze koopt en verkoopt gronden en gebouwen die geschikt zijn, of geschikt gemaakt kunnen worden voor gebruik door personen met een handicap. Ze bouwt woningen en andere infrastructuur die gebruikt kan worden voor personen met een handicap. Ze beheert deze gebouwen en zorgt voor het eigenaanderhoud ervan. Ze verhuurt haar gebouwen, bij voorkeur aan mensen met een handicap of organisaties die zorgen voor personen met een handicap. Men moet geen vennoot zijn van Inclusie Invest om een gebouw (of een gedeelte ervan) te kunnen huren van Inclusie Invest.

Om dit alles mogelijk te maken voert Inclusie Invest een actief beleid om kapitaal aan te trekken uit alle onderdelen van de samenleving.

4.3.2 Belangrijkste markten

Inclusie Invest is actief in gans Vlaanderen. Er zijn geen plannen om uit te breiden naar andere geografische markten.

4.3.3 Ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten

In het afgelopen jaar is Inclusie Invest erin geslaagd de bouwstenen te verzamelen om op korte termijn concrete invulling te geven aan deze doelstellingen.

We zijn vandaag, nog voor dat we één concreet project gerealiseerd hebben, niet alleen reeds met 14 vennoten A-aandeelhouders zorginstelling maar ook met 33 vennoten B/C-aandeelhouders en beschikken zo samen over een kapitaal van 2.466.000,- euro dat integraal kan geïnvesteerd worden in infrastructuur voor mensen met een handicap.

| Categorie | Vennoten | Aantal Aandelen | Bedrag | Verhouding |
|-----------|----------|-----------------|----------------|------------|
| A | 14 | 850 | 1.700.000,00 € | 68,94% |
| B | 3 | 70 | 140.000,00 € | 5,68% |
| C | 30 | 313 | 626.000,00 € | 25,39% |
| Totaal | 47 | 1233 | 2.466.000,00 € | 100,00% |

Verder hebben we ons tot doel gesteld om in de aanloop naar de eerste 5 projecten, zolang we nog niet beschikken over werkingsopbrengsten, zo weinig mogelijk ingebracht kapitaal te besteden aan werkingskosten, door zoveel als mogelijk gebruik te maken van vrijwilligers. We mogen dan ook tevreden zijn met een beperkt verlies van het boekjaar 2011 voor belastingen van -3.588,- euro. Om op korte termijn invulling te geven aan onze doelstellingen hebben we in het laatste kwartaal van 2011 een projectoproep gelanceerd. Als gevolg van deze oproep liggen er 5 projecten ter tafel voor verdere studie en uitvoering.

Onze doelstelling is om tegen kwartaal 4 van 2012 tot concrete overeenkomsten te komen en alzo voor het einde van 2012 te starten met de realisatie van 1 project in iedere provincie. Dit moet ons dan ook toelaten om verder zowel aan projecten- en vennotenwerving te doen.

4.3.4 5 concrete projecten – 1 per provincie

| PROVINCIE | PROJECT | TIJDSPAD |
|-----------------|------------------------------|---|
| Antwerpen | (1) TOOTB => Schoten | Aankoop/ingebruikname voorzien voor najaar 2012 – middelen volledig beschikbaar. |
| Limburg | (2) Vijverplein => Zutendaal | Aankoop/ingebruikname voorzien eerste jaarthelft 2013 – middelen volledig beschikbaar. |
| West Vlaanderen | (3) Feniks => Avelgem | Bouwaanvraag in orde – start werken najaar 2012 – ingebruikname voorjaar 2014 – middelen beschikbaar. |
| Vl. Brabant | (4) Okkernoot => Halle | Start verbouwing voorzien voor eerste jaarthelft 2013 – werving van middelen start in najaar 2012 |
| Oost Vlaanderen | (5) ABC => Sint-Niklaas | Conceptfase – werving van middelen start in najaar 2012 |

Uit de jaarrekening van 2011 blijkt dat de vennootschap in haar eerste (verkort, 10 maanden) boekjaar een verlies voor belastingen heeft geboekt van -3.588,- euro.

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 20.000,- euro. De totale bedrijfskosten bedragen 59.401,- euro. De financiële opbrengsten bedragen 35.775,- euro. De financiële kosten bedragen 12,- euro.

De neergelegde jaarrekening voor het boekjaar 2011 is beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website www.inclusieinvest.be

4.3.5 Tendensen

In de gehandicaptenzorg is er een duidelijke tendens naar inclusie, gebaseerd op het volwaardig burgerschapsmodel. Dit stelt in essentie dat personen met een handicap volwaardige burgers zijn, net als ieder ander, en dat de maatschappij zich moet aanpassen om deze mensen als dusdanig op te nemen en een volwaardige plaats toe te kennen. Het is niet alleen de persoon met een handicap die een inspanning moet leveren om zich te integreren, het is ook de maatschappij die zich moet aanpassen aan en openstellen voor mensen met een beperking.

Deze visie heeft ook gevolgen voor de gebouweninfrastructuur. Allereerst al op vlak van locatie: dezelfde keuze aan locaties moet mogelijk zijn voor mensen met en mensen zonder handicap. Het kan niet langer dat mensen met een handicap uitsluitend gevestigd kunnen worden buiten het centrum in het groen. Ook locaties in een centrum van een dorp of stad moeten beschikbaar gesteld worden. We verwijzen hier bv. naar de verplichting om bij de ontwikkeling van een nieuwe woonzone een bepaald gedeelte te reserveren voor sociale doelstellingen.

Naast de locatie is ook de manier waarop gebouwd wordt geëvolueerd. Gebouwen mogen niet meer ontworpen worden vanuit maximale efficiëntie voor de organisatie en de het personeel, maar wel vertrekkend vanuit maximaal wooncomfort voor degenen die er wonen. Dit betekent o.a. dat de privé-oppervlakte van een bewoner toeneemt ten nadele van gemeenschappelijke ruimte en voorzieningen, dat elke bewoner de gelegenheid krijgt om deze privé-ruimte op een eigen manier in te kleuren (letterlijk en figuurlijk) en in te vullen.

Deze evolutie maakt ook dat het onderscheid tussen een doorsnee privé-woning en een "voorziening" kleiner wordt. Er zijn nog wel handicap-specifieke aanpassingen, maar het algemene concept is minder "instellingsachtig". Ook in het straatbeeld valt een moderne infrastructuur voor personen met een handicap niet meer op tussen andere woongelegenheden.

Volledig in lijn met het voorgaande is er de tendens om af te stappen van de vaste bijdrage per dag die een persoon met een handicap moet betalen wanneer hij opgenomen wordt in een voorziening. In de plaats komt een verdeling van de kosten, waarbij alle normale leef- en woonkosten die niet handicap gebonden zijn, moeten betaald worden van het (vervangings)inkomen van de persoon met een handicap, en waarbij voor de handicapgebonden ondersteuning (vooral personeelskosten, maar ook aanpassingen) de factuur volledig door de overheid betaald wordt. De huur van de woongelegenschap is dan een niet-handicap gebonden kost die door de persoon met een handicap zelf moet betaald worden. Eventuele aanpassingen aan de woning worden wel nog gesubsidieerd door de overheid.

Het is daarom des te belangrijker dat er voldoende, kwalitatief goede woongelegenheden beschikbaar zijn voor mensen met een handicap aan een lage prijs. Deze mensen beschikken door de band immers slechts over een zeer beperkt inkomen. Zonder een voldoende aanbod op de woonmarkt riskeren deze mensen in de armoede terecht te komen en genoeg te moeten nemen met oude, versleten en onveilige huisvesting.

4.4 Kapitaalmiddelen

Inclusie Invest cvba-so zal de investeringen in infrastructuur zowel op korte als op lange termijn voornamelijk met eigen kapitaal doen, d.w.z. kapitaal afkomstig van de aankoop van aandelen door vennoten.

Inzake investeringskapitaal dat nodig is voor de realisatie van de eerste 5 projecten, zie ook paragraaf 4.3.4 beschikken we reeds over 2.545.000 euro aan middelen. Samen met het engagement van PMV wil dit zeggen dat we voor de eerste 3 projecten over voldoende middelen beschikken om de realisatie te starten. De aanvang van project (4) en (5) en de projecten volgend uit de project oproep in het najaar 2012 en 2013 zal pas gestart worden wanneer we voldoende middelen beschikbaar hebben.

Inclusie Invest zal slechts engagementen aangaan en investeringsprojecten starten in de mate dat ze over voldoende middelen beschikt om dit te doen. Inclusie Invest verklaart bijgevolg over toereikende middelen (werkkapitaal) te beschikken om aan haar verplichtingen te voldoen, en dit zowel voor als na de huidige openbare aanbidding.

Het is mogelijk dat in de toekomst Inclusie Invest cvba-so naast het eigen kapitaal ook beroep doet op vreemd kapitaal door het aangaan van kredieten. Dit zal echter maar gebeuren indien het rentepercentage dat verschuldigd is op dit krediet lager ligt dan het verwachte dividendrendement op de aandelen.

Op dit moment (27 september 2012) heeft Inclusie Invest geen externe schuld opgebouwd via leningen of kredieten. Binnen de kredietovereenkomst met de LRM (zie deel 4.4.1), kunnen pas ten

vroegste in 2015, bedragen opgevraagd worden. En dit enkel ter financiering van het terugbetalen van uittreedende vennoten die natuurlijke personen zijn.

Op dit moment (27 september 2012) heeft Inclusie Invest nog geen giften of legaten ontvangen.

4.4.1 Kredietovereenkomst tussen Inclusie Invest en de LRM nv als liquiditeitspartner.

De gekozen vennootschapsvorm laat toe dat Vennoten-investeerdere in de toekomst een verzoek tot uittreding uit de Vennootschap kunnen indienen. Dergelijk verzoek tot uittreding is overeenkomstig de statuten van de Vennootschap mogelijk vanaf 1 januari 2015. De Vennootschap zal bijgevolg mogelijkerwijze vanaf 1 januari 2015 nood hebben aan bijkomende financiële middelen ter concretisering van de eventuele verzoeken tot uittreding.

De Vennootschap heeft, zoals besproken in deel 3.1.2 van deze prospectus, hiervoor op 19 maart 2012 een kredietovereenkomst aangegaan met de LRM nv, mede ter financiering van de mogelijk toekomstige uittredingen van Vennoten-investeerdere, die natuurlijke personen zijn, voor een gezamenlijk bedrag van 5.000.000 euro, waarbij elke vrijgave van het krediet beperkt zal zijn tot 50% van het ingebrachte kapitaal door Vennoten-investeerdere die natuurlijke personen zijn.

De Kredietopening heeft tot doel de financiële structuur van de Vennootschap te verstevigen om de Vennootschap toe te staan haar beoogde activiteiten te realiseren. De opgevraagde gelden zullen uitsluitend aangewend worden ter realisatie van de goedgekeurde verzoeken tot uittreding, ingediend door Vennoten-investeerdere die natuurlijke personen zijn.

De vennootschap zal de ter beschikking gestelde gelden kunnen gebruiken gedurende een periode, ingaande ten vroegste op 1 juli 2015 en eindigend op 31 december 2020 en dit telkens per schijf van minstens honderdduizend euro (€100.000,00).

Op de uitstaande bedragen van de Kredietopening zal een interest verschuldigd zijn gedurende iedere Interest periode van telkens 3 maanden aan een jaarlijkse Interestvoet van twee procent (2%) boven de OLO op 5 jaar, dewelke van toepassing zal zijn bij de eerste opname. Alle interesten zullen berekend worden op basis van een jaar van 365 dagen en het werkelijk aantal verstreken dagen.

De Vennootschap zal het ontleende kapitaal terugbetalen per beschikbare schijf van 50.000 euro, en dit onverwijld vanaf het moment dat zij over voormeld bedrag aan beschikbare middelen beschikt, al dan niet afkomstig van nieuwe liquiditeiten welke zij zal ontvangen door het toetreden van nieuwe Vennoten-investeerdere in de Vennootschap.

4.5 Financieringsbehoefte en financieringsstructuur van de uitgevende instelling

Inclusie Invest cvba-so wil de eerstvolgende jaren in elke Vlaamse provincie een bouwproject realiseren. We ramen deze investering op ca. 9 miljoen euro. De bedoeling van deze uitgifte van aandelen is om dit kapitaal te verzamelen. We willen deze investering dus zo veel mogelijk realiseren via het eigen vermogen van Inclusie Invest.

Op lange termijn, tegen 2020, wil Inclusie Invest voor ca. 200 miljoen euro aan vastgoedprojecten opzetten, gespreid over Vlaanderen. Ook op lange termijn willen we dit vooral doen via eigen vermogen en pas in 2de instantie door het aangaan van kredieten.

4.6 Investerings

Op dit moment (27 september 2012) heeft Inclusie Invest nog geen investeringsprojecten lopen en nog geen engagementen in die zin aangegaan. Er zijn alleen liquide middelen en geldbeleggingen aan de actiefzijde van de balans. Het is de bedoeling om tegen eind 2012 de goedkeuring te geven aan enkele investeringsprojecten, die dan in de komende jaren gerealiseerd zullen worden. De ambitie is om de eerstvolgende jaren in 5 provincies een project van elk ca. 2 miljoen euro te realiseren. Hoeveel investeringsprojecten dit er echter concreet zullen zijn, en voor welk bedrag, zal afhangen van het succes van deze uitgifte van aandelen. Er zullen m.a.w. slechts investeringsprojecten worden gestart in de mate dat 90% van de nodige middelen voor de uitvoer van een project beschikbaar zijn via inbreng van kapitaal door vennoten in de onderneming.

Samen met de projectdragers, van de goedgekeurde projecten, wordt een wervingscampagne voor nieuwe aandeelhouders uitgewerkt, die mee investeren met een specifieke projectvoorkeur. We zijn ervan overtuigd dat betrokkenheid bij een project in eigen regio, een sterk middel is in de werving van aandeelhouders. De combinatie van betrokkenheid en specifieke werving rond projecten, samen met de globale sensibilisering rond de problematiek van wachtlijsten in de gehandicaptenzorg en de globale werving van Inclusie Invest moet ons in staat stellen de nodige middelen te verwerven. Het voorbeeld van ons eerste project TOOTB sterkt ons in deze overtuiging; immers we hebben op korte termijn voor 424.000 euro (212 aandelen) aan aandeelhouders Inclusie Invest geworven.

Inclusie Invest plant om jaarlijks een oproep voor projecten te lanceren.

De projecten opgenomen in het financieel plan van Inclusie Invest, sectie 7.2.2 van dit prospectus, zijn dan ook volledig fictief. Ze geven enkel aan wat een mogelijk investeringsvolume zou kunnen zijn, zonder dat ze verwijzen naar bestaande plannen of overeenkomsten.



5 BESTUUR EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN

5.1 Beleid, toezicht en controle

5.1.1 Oprichters van de vennootschap

Inclusie Invest cvba-so is op 1 maart 2011 opgericht door:

| Naam | Adres | Ondernemingsnummer of rijksregisternummer | Bedrag/aantal aandelen op 01/03/2011 |
|--------------------------------|---|---|--------------------------------------|
| STIJN vzw | Breugelweg 200 te Overpelt | 0439.452.461 | € 200.000 |
| STEUNFONDS ST.-ODA vzw | Breugelweg 200 te Overpelt | 0410.392.254 | € 100.000 |
| STEUNFONDS 'T WEYERKE vzw | Domherenstraat 3 te Heusden-Zolder | 0426.391.511 | € 100.000 |
| STEUNFONDS DE WITTE MOL vzw | Galbergen 21 te Mol | 0458.373.696 | € 100.000 |
| STEUNFONDS AMBULANTE DIENSTEN | Donkweg 49 te Zonhoven | 0429.796.508 | € 100.000 |
| VRIENDENKRING 'T KLAVERTJE vzw | Groenstraat 87 te Houthalen-Helchteren | 0456.396.282 | € 100.000 |
| STEUNFONDS DE KLIMROOS vzw | Breugelweg 200 te Overpelt | 0454.402.834 | € 100.000 |
| SIGERI vzw | Nieuwstraat 68 te Diepenbeek | 0445.683.920 | € 100.000 |
| EMMAUS vzw | Edgard Tinellaan 1C te Mechelen | 0411.515.075 | € 200.000 |
| FENIKS vzw | Bevrijdingslaan 44 te Avelgem | 0419.258.348 | € 100.000 |
| 'T KRUISPUNT vzw | Bevrijdingslaan 44 te Avelgem | 0443.293.265 | € 100.000 |
| REGENBOOG vzw | Vrije Aardstraat 10 te Bissegem | 0418.834.914 | € 100.000 |
| OPVANG TEKORT vzw | Kloosterstraat 60 te Overpelt | 0476.370.463 | € 20.000 |
| BEHEER COMPANY VERBAKEL bvba | Lenaarshof 5 te Bilzen | 0890.538.489 | € 20.000 |
| CAES Paul | Sint-Martensstraat 11 te Neerpelt | 62.12.02-013.52 | € 2.000 |
| VERBEEK Willy | Kapelstraat 90 te Overpelt | 48.06.28-281.26 | € 2.000 |
| SERESIA Dirk | J. De Vriendtstraat 23 te Overpelt | 56.07.09-245.31 | € 2.000 |
| VANBAEL Goedeliëva | K. Van den Oeverstraat 12 te Borgerhout | 58.11.07-222.87 | € 2.000 |
| VERBAKEL Cornelius | Lenaarshof 5 te Bilzen | 54.10.20-193.23 | € 2000 |

5.1.2 Werking raad van bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die samengesteld is uit max. 11 leden, al dan niet vennoten, benoemd door de algemene vergadering. In de raad van bestuur moet elke aandelencategorie vertegenwoordigd zijn als volgt:

- max.6 bestuurders uit de vennoten houders van aandelen categorie A (rechtspersonen actief in de gehandicaptenzorg), verder "bestuurders A";
- max.2 bestuurders uit de vennoten houders van aandelen categorie B (andere rechtspersonen en openbare instellingen), verder "bestuurders B";
- max.2 bestuurders uit de vennoten houders van aandelen categorie C (natuurlijke personen), verder "bestuurders C".
- max.1 bestuurder uit de vennoten houders van aandelen categorie D (PMV), verder "bestuurders D".

Wanneer een rechtspersoon tot bestuurder wordt benoemd, wordt een vaste vertegenwoordiger, natuurlijke persoon, aangeduid die belast wordt met de uitvoering van de opdracht in naam en voor rekening van de rechtspersoon. Voor de benoeming en de beëindiging van de opdracht van vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof hij deze opdracht in eigen naam zou vervullen.

Bestuurders worden benoemd voor een periode van max. 6 jaar op zulke wijze dat telkens na het verstrijken van 2 jaren één derde van de bestuurders van rechtswege ontslagnemend is. Bij de benoeming zal bepaald worden wanneer het mandaat verstrijkt. Dit mandaat is verlengbaar. Uittredende bestuurders zijn herkiesbaar.

De raad van bestuur kiest onder de bestuurders een voorzitter en twee ondervoorzitters. De voorzitter wordt gekozen uit de bestuurders A. Een ondervoorzitter wordt gekozen uit de bestuurders B en een ondervoorzitter wordt gekozen uit de bestuurders C.

De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alles te doen wat nodig of nuttig is om het doel van de vennootschap te verwezenlijken. Alles wat niet expliciet door de wet of de statuten wordt voorbehouden aan de algemene vergadering behoort tot haar bevoegdheid.

De raad van bestuur mag aan lasthebbers van zijn keuze, binnen de perken van zijn bevoegdheid, bijzondere volmachten verlenen.

De raad van bestuur mag het dagelijkse bestuur van de vennootschap delegeren aan één of meer personen, al dan niet lid van de raad van bestuur. Deze personen treden afzonderlijk, gezamenlijk of als college op, zoals bepaald wordt door de raad van bestuur.

Verder mag de raad van bestuur voor bepaalde taken bevoegdheden toekennen aan derden.

Deze delegaties dienen duidelijk genoteerd te worden in het verslag van de Raad van Bestuur.

Het mandaat van de leden van de Raad van Bestuur is onbezoldigd. Er worden geen presentiegelden betaald, er zijn geen andere beloningen voor bijzondere of permanente opdrachten. De leden van de Raad van Bestuur kunnen wel vergoed worden voor gerechtvaardigde gemaakte kosten.

5.1.3 Samenstelling Raad van Bestuur op 30/06/2012

| Bestuurder | Als vertegenwoordiger van | Adres | Categorie | Huidig mandaat | Aandelenbezit |
|---------------------------------------|---------------------------|---|-----------|-------------------------|----------------|
| Dirk Seresia Voorzitter | vzw STIJN | Breugelweg 200 te Overpelt | A | 1/3/2011- 1/3/2013 | 100 A-aandelen |
| Eric Marijsse | vzw Ubuntu | Bevrijdingslaan 44 te Avelgem | A | 1/3/2011- 1/3/2013 | 50 A-aandelen |
| Ignace Leus | vzw Emmaüs | E. Tinellaan 1C te Mechelen | A | 1/3/2011- 1/3/2013 | 100 A-aandelen |
| Cornelius Verbakel Ondervoorzitter | BeCoVe bvba | Lenaarshof 5 te Bilzen | B | 1/3/2011- 1/3/2013 | 10 B-aandelen |
| Godelieve Vanbael Ondervoorzitter | n.v.t. | K. Van den Oeverstraat 12 te Borgerhout | C | 1/3/2011- 1/3/2013 | 1 C-aandeel |
| Adons Steven | PMV | Koning Leopold III-laan 30 te Leuven | D | 19/3/2012- 19/3/2014 | - |

5.1.4 Mandaten uitgeoefend door leden van de Raad van Bestuur in andere vennootschappen en relevante managementexpertise

| | |
|---------------|---|
| Bestuurder | Mandaten in andere vennootschappen dan Inclusie Invest cvba-so en relevante managementexpertise |
| Dirk Seresia | Voorzitter vzw STIJN, bestuurder vzw Steunfonds 't Weyerke, bestuurder vzw Steunfonds St.-Oda, voorzitter VZW Eureka Foundation; voorzitter VZW Die-'s-Lekti-Kus; bestuurder VZW Mariaziekenhuis; bestuurder VZW H.Hartziekenhuis; afgevaardigde-bestuurder NV Leeuwerik; zaakvoerder BVBA Notaris Dirk Seresia; |
| Eric Marijsse | Voorzitter vzw Feniks, ondervoorzitter vzw Regenboog, bestuurder vzw 't Kruispunt, lid algemene vergadering Katholiek basisonderwijs Avelgem |
| Ignace Leus | Lid raad van bestuur en voorzitter auditcomité vzw Emmaüs, lid raad van bestuur en schatbewaarder vzw Steunpunt Expertise netwerken, voorzitter vzw Platform verwijzende instanties, Lid algemene vergadering vzw Familiehulp, Lid Raadgevend Comité Vlaams Agentschap Personen met een handicap |
| Cor Verbakel | Ondervoorzitter vzw Sint-Gerardusinstituut, ondervoorzitter vzw STIJN, Dienstencentrum Sint-Gerardus, ondervoorzitter vzw Sigeri, ondervoorzitter Sint-Gerardusscholen, gedelegeerd bestuur VEB nv, zaakvoerder BeCoVe bvba, bestuurder Nale nv, bestuurder Magan bvba, bestuurder Ritm Center nv, bestuurder Van Eckeren & Van Eckeren bvba. |
| Lief Vanbael | coördinator Katholieke Vereniging van Gehandicapten; lid adviescommissie zorg en assistentie van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap |

Geen van de bestuurders heeft de afgelopen 5 jaar een veroordeling opgelopen wegens fraudemisdrijven.

Geen van de bestuurders is betrokken geweest bij een faillissement, surséance of liquidatie.

Geen van de bestuurders heeft een sanctie gekregen van of is officieel en openbaar beschuldigd door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties).

Geen van de bestuurders is de afgelopen 5 jaar door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling.

Er zijn geen familiebanden tussen de bestuurders.

Er zijn geen belangenconflicten tussen de plichten jegens Inclusie Invest cvba-so en de eigen belangen of andere plichten van de bestuurders in de zin van artikel 523 en 524 van de Wet op Vennootschappen, inclusief deze als bestuurder van vzw's uit de sector. We verwijzen hiervoor ook uitdrukkelijk naar de gedragsregels voor de raad van bestuur (deel 5.1.5).

5.1.5 Gedragsregels Raad van Bestuur

Hoewel Inclusie Invest geen beursgenoteerde onderneming is heeft de raad van bestuur vrijwillig een gedragscode aanvaard waarin de waarden van de vennootschap en de te volgen regels inzake corporate governance zijn opgenomen. Het is aan de raad van bestuur om over deze waarden en principes te waken. Zij dient hierover jaarlijks verslag uit te brengen aan de algemene vergadering.

Deze gedragscode RvB en intern regelement zijn beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website www.inclusieinvest.be

5.1.6 Algemene vergadering

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar samen in de maand juni en heeft de volgende bevoegdheden:

- benoemen en ontslaan van bestuurders,
 - benoemen en ontslaan van de commissaris
 - goedkeuring jaarrekeningen
 - bespreking begroting (budget)
 - bespreking jaarverslag raad van bestuur
 - bespreking verslag commissaris
 - kwijting aan bestuurders
 - wijziging statuten
 - ontbinding van de vennootschap

Naast het "statutair" gedeelte kunnen extra (interactieve) agendapunten voorzien worden met informatie over de algemene werking van de Inclusie Invest, commentaar op de belangrijkste beslissingen van de raad van bestuur, toelichting bij de diverse projecten, nieuwe ontwikkelingen...enz.

5.2 Operationele werking

De Raad van bestuur heeft beslist het dagelijks bestuur van de vennootschap Inclusie Invest cvba-so te delegeren aan dhr. Verbeek Willy, Kapelstraat 90 te Overpelt.

De raad van bestuur kan werkgroepen oprichten die bepaalde onderwerpen uitdiepen. In deze werkgroepen vergaderen vennoten samen met mensen die deskundig zijn aangaande het thema dat het onderwerp vormt van de werkgroep. Deze werkgroepen adviseren de raad van bestuur over de te nemen beslissingen en bereiden zaken voor in opdracht van de raad van bestuur.

Op dit moment bestaan de volgende werkgroepen:

- werkgroep bekendmaking en aantrekken van vennoten
- werkgroep uitvoering en begeleiding investeringsprojecten
- werkgroep directeurs van vennoten die voorzieningen zijn voor personen met een handicap erkend door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH). Opdracht: advies verstrekken aan de Raad van Bestuur over tendensen en ontwikkelingen in de sector die mogelijk invloed hebben op Inclusie Invest, projectoproepen voorbereiden, inhoudelijk advies verlenen over de ingediende projecten

Inclusie Invest cvba-so stelt op vandaag (27 september 2012) geen personeel tewerk en is dit pas van plan op het moment dat haar financiële situatie een wederkerende werkingskost toelaat.

5.3 Transacties met verbonden partijen

Er is overeengekomen tussen vzw Stijn, vzw Emmaus, vzw Pegode en vzw Ubuntu enerzijds en Inclusie Invest anderzijds dat Inclusie Invest kan beroep doen op personeel van de genoemde vzw's voor administratieve en beleidsondersteuning tot Inclusie Invest cvba-so in staat is hiervoor eigen personeel aan te werven. De genoemde vzw's zullen de geleverde prestaties jaarlijks tegen kostprijs factureren aan Inclusie Invest cvba-so en gaan ermee akkoord dat deze factuur pas betaald wordt op het moment dat Inclusie Invest cvba-so over de financiële mogelijkheden beschikt om deze te betalen en ten laatste op het moment dat Inclusie Invest cvba-so eigen personeel aanwerft.

5.4 Commissaris

PriceWaterhouseCoopers (PWC bedrijfsrevisoren BCVBA) is aangesteld als commissaris bedrijfsrevisor voor de normale controlewerkzaamheden. Hiervoor werd met PWC een overeenkomst afgesloten waarin bepaald is dat Inclusie Invest cvba-so voor deze werkzaamheden een jaarlijkse vergoeding betaalt van € 3500 exclusief BTW, onkosten en bijdrage IBR.

PWC wordt vertegenwoordigd door Ann Smolders (erkenningnummer AO1881).

5.5 Rechtszaken en/of arbitrages

Inclusie Invest cvba-so is niet betrokken in rechtszaken en/of arbitrages.

6 INFORMATIE OVER DE AANDELEN VAN INCLUSIE INVEST

6.1 Kapitaal

6.1.1 Aard en categorieën van de effecten:

- **Aandelen A:** aandelen van rechtspersonen actief in de gehandicaptensector, hetzij als erkende of niet erkende voorziening, hetzij als steunfonds of vriendenkring. Een inschrijving op A-aandelen kan slechts vanaf een pakket van minimum vijftig (50) aandelen geschieden.
- **Aandelen B:** aandelen van andere rechtspersonen en openbare instellingen. Een inschrijving op B-aandelen kan slechts vanaf een pakket van minimum tien (10) aandelen geschieden

Het doelpubliek van deze B-aandelen zijn enerzijds overheden op diverse niveau's (Vlaamse gemeenschap, provincies, steden en gemeenten) die de bouw van aangepaste infrastructuur voor personen met een handicap op hun grondgebied wensen te bevorderen, alsook alle andere rechtspersonen die het maatschappelijk doel van Inclusie Invest cvba-so genegen zijn (groeperingen van (ouders van) personen met een beperking, bedrijven al dan niet actief in de bouwsector,...)

- **Aandelen C:** aandelen van natuurlijke personen.

De aandelen zijn op naam; ten opzichte van de vennootschap zijn ze ondeelbaar. De vennootschap heeft het recht om, in geval van onverdeeldheid, de rechten verbonden aan de aandelen op te schorten tot de aanwijzing van één enkele mede-eigenaar als eigenaar ten opzichte van de vennootschap.

Zijn de aandelen bezwaard met een vruchtgebruik, dan bezit de vruchtgebruiker het stemrecht.

Buiten de aandelen die een inbreng vertegenwoordigen, mag geen enkel ander soort effecten, ongeacht hun naam, worden uitgegeven die maatschappelijke rechten vertegenwoordigen of recht geven op een deel van de winst.

-**Aandelen D:** aandelen van PMV nv. of met haar verbonden vennootschappen of hun rechtverkrijgenden. Zij tekenen in voor maximaal 2.000 aandelen van elk 2.000 euro.

Op vandaag (27 september 2012) is PMV nog geen aandeelhouder. De inschrijving in het kapitaal van Inclusie Invest zal gebeuren naar aanleiding van de concrete realisatie van projecten en op basis van de overeengekomen voorwaarden tussen Inclusie Invest en PMV.

6.1.2 Voorwaarden verbonden aan de inschrijving door PMV nv in het kapitaal.

Het terbeschikking gestelde kapitaal dient gebruikt te worden door de Vennootschap met het oog op het realiseren van bouw- of verbouwingsprojecten in de vorm van infrastructuur voor huisvesting van personen met een handicap zonder onderscheid op basis van huidskleur, geslacht, taal, godsdienst, politieke of andere overtuiging.

Elk project vertegenwoordigt een totale investering door de vennootschap van minimaal 1.000.000 euro (inclusief constructiekosten en BTW).

Elke schijf (inbreng door aandeelhouder categorie D) bedraagt 40% van de totale investering door de vennootschap in het desbetreffende project. Een schijf bedraagt in ieder geval minstens 400.000 euro en ten hoogste 1.500.000 euro.

De overige investering (60%) wordt vanuit de eigen middelen van de vennootschap Inclusie Invest gedragen en dit door inbreng van de projectdragers, zijnde de aandeelhouders categorie A, en door inbreng van aandeelhouders categorie B en C. Hier is vastgelegd dat de projectdragers van de eerste projecten tot een totaalbedrag van 10.000.000 euro 50% van de kostprijs van het project als aandelen met hun projectvoorkeur inbrengen.

De inbreng door PMV nv gebeurt onder uitdrukkelijk voorbehoud dat de Vlaamse regering formeel en onherroepelijk beslist heeft om over te gaan tot een kapitaalverhoging van PMV nv, ten belope van 10.000.000,00 EUR, (tien miljoen euro) met het oog op investeringen in vastgoed in de zorg- en welzijnssector.

De inschrijvingen op de schijven, op basis van projectdossier ingediend door Inclusie Invest bij PMV, zijn verder onderworpen aan een aantal kwalitatieve voorwaarden. Verder zijn afwijkende bepalingen van kracht met betrekking tot de eventuele overdracht, uittreding of terugname van aandelen, en besluitvorming binnen de raad van bestuur en de algemene vergadering, welke grotendeels werden verwerkt in de vermelde statutenwijziging. Deze werd ter beschikking gesteld van beleggers op de maatschappelijke zetel van de vennootschap te Breugelweg 200, 3900 Overpelt, België en kan ook op het internet gratis worden geraadpleegd op de volgende website: www.inclusieinvest.be.

6.1.3 Uitgifteprijs van een effect:

Alle aandelen hebben een nominale waarde van € 2.000 per stuk.

Elk aandeel moet worden volgestort.

6.1.4 Aandeelhoudersstructuur

aandeelhoudersstructuur 1/03/2011

| Categorie | Vennoten | Aantal Aandelen | Bedrag | Verhouding |
|-----------|----------|-----------------|----------------|------------|
| A | 12 | 700 | 1.400.000,00 € | 96,55% |
| B | 2 | 20 | 40.000,00 € | 2,76% |
| C | 5 | 5 | 10.000,00 € | 0,69% |
| Totaal | 47 | 725 | 1.450.000,00 € | 100,00% |

aandeelhoudersstructuur 31/12/2011

| Categorie | Vennoten | Aantal Aandelen | Bedrag | Verhouding |
|-----------|----------|-----------------|----------------|------------|
| A | 13 | 750 | 1.500.000,00 € | 87,72% |
| B | 2 | 20 | 40.000,00 € | 2,34% |
| C | 22 | 85 | 170.000,00 € | 9,94% |
| Totaal | 37 | 855 | 1.710.000,00 € | 100,00% |

aandeelhoudersstructuur 24/08/2012

| Categorie | Vennoten | Aantal Aandelen | Bedrag | Verhouding |
|-----------|----------|-----------------|----------------|------------|
| A | 14 | 850 | 1.700.000,00 € | 68,94% |
| B | 3 | 70 | 140.000,00 € | 5,68% |
| C | 30 | 313 | 626.000,00 € | 25,39% |
| Totaal | 47 | 1233 | 2.466.000,00 € | 100,00% |

De belangrijkste aandeelhouders zijn de aandeelhouders die nominatief vermeld worden in de tabel van oprichters vermeld onder 5.1 (zie hoger), de zvw Pegode, aandeelhouder van 50 aandelen en de groep ouders rond het project TOOTB in Schoten aandeelhouders van 212 aandelen.

6.1.5 Overdracht van de aandelen:

De aandelen kunnen overgedragen worden aan bestaande vennoten binnen dezelfde categorie mits goedkeuring door de Raad van Bestuur.

Elke vennoot, natuurlijke of rechtspersoon, die het geheel of een gedeelte van zijn effecten wil overdragen (hierna "overdrager" genoemd) moet de Raad van Bestuur hierover inlichten, met vermelding van het aantal en de nummers van de effecten die hij wenst over te dragen, de prijs en de modaliteiten van betaling geboden door de kandidaat-overnemer alsmede de identiteit van deze laatste (hierna "overnemer" genoemd) en alle andere voorwaarden van overdracht.

Binnen de twee maanden na verzending van de vraag om goedkeuring, beslist de Raad van Bestuur over de goedkeuring van de voorgestelde overnemer. Het besluit van de Raad van Bestuur wordt aan de overnemer betekend binnen de acht dagen.

Indien de Raad van Bestuur de overdracht weigert kunnen de overdragers vennoot blijven of wordt met de overdragers afgerekend conform artikel 16 van de statuten.

Mits aanvaarding door de Raad van Bestuur kunnen de rechten verbonden aan de C-aandelen, in geval van overlijden van een vennoot, via erfopvolging (wettelijk en testamentair) overgaan op zijn erfgenamen. Indien de Raad van Bestuur de wettelijke of testamentaire erfopvolging weigert wordt afgerekend overeenkomstig artikel 16 van de statuten.

6.2 Vennoten

6.2.1 Beslissing Raad van Bestuur

De raad van bestuur beslist over de toetreding van nieuwe vennoten en bepaalt tot welke categorie ze behoren.

6.2.2 Toetreding als vennoot

Inschrijvingsvoorwaarden

Natuurlijke en rechtspersonen die wensen toe te treden als vennoot, evenals bestaande vennoten die aandelen wensen bij te kopen, dienen het aanvraagformulier hiertoe in te vullen. Dit aanvraagformulier is opgenomen in bijlage 3. Dit aanvraagformulier kan op papier worden ingevuld en bezorgd aan Inclusie Invest cvba-so of kan worden ingevuld via de website www.inclusieinvest.be. Vervolgens dienen de kandidaat vennoten het overeenkomstige bedrag te storten op de bankrekening van Inclusie Invest. Ten laatste tijdens de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur wordt beslist over de aanvaarding als vennoot conform 6.2.1.

Op het moment van onderschrijving van een aandeel kan een vennoot éénmalig een projectvoorkeur uitdrukken. Er wordt een register aangelegd waarin per aandeel de eventuele projectvoorkeur wordt bijgehouden. Met deze projectvoorkeur zal door de raad van bestuur rekening gehouden worden bij de keuze van de projecten. Elke projectvoorkeur kan slechts 1 keer gebruikt worden. Na de goedkeuring van het eerste project dat aan de projectvoorkeur voldoet, wordt deze projectvoorkeur als gerealiseerd beschouwd en wordt deze uit het register geschrapt.

Aanvaarding door de raad van bestuur

Bij aanvaarding door de Raad van Bestuur is de datum van storting het moment van waarop hun rechten als vennoot beginnen te lopen. Ingeval de Raad van Bestuur de betrokken persoon niet aanvaardt als vennoot, zal het gestorte bedrag binnen de 8 dagen na deze beslissing aan de persoon worden teruggestort.

Na aanvaarding, ontvangt de vennoot van Inclusie Invest cvba-so een document met vermelding van het aantal en de nummers van de aandelen en de datum van toetreding als vennoot.

De uitgifte loopt van 27 september 2012 (datum van goedkeuring van dit prospectus door de FSMA) voor een periode van één jaar, behoudens vervroegde afsluiting. Het bedrag van de uitgifte bedraagt € 9.000.000,00 (negen miljoen euro).

Het doelpubliek van de uitgifte van C-aandelen zijn alle natuurlijke personen, met en zonder een beperking, die het maatschappelijk doel van Inclusie Invest cvba-so genegen zijn.

Kosten

Er worden geen kosten aangerekend bij intreding noch bij uitstap, zie verder.

6.2.3 Rechten en plichten als vennoot

Door het onderschrijven van aandelen verbindt de vennoot zich ertoe de statuten, het intern reglement, de beslissingen van de algemene vergadering en van de Raad van Bestuur te aanvaarden en na te leven.

Algemene vergadering

Elke vennoot wordt uitgenodigd op de algemene vergadering van Inclusie Invest cvba-so. Een vennoot mag zich op de algemene vergadering door middel van een schriftelijke volmacht door een andere vennoot laten vertegenwoordigen.

Elk aandeel geeft recht op één stem. Evenwel mag geen enkele vennoot aan de stemming deelnemen (voor hem persoonlijk en als mandataris) met meer dan een tiende van het aantal stemmen verbonden aan de in de algemene vergadering vertegenwoordigde aandelen.

Behoudens de uitzonderingen voorzien in de wet of in de statuten, beslist de algemene vergadering bij gewone meerderheid van de stemmen.

Op voorstel van de Raad van Bestuur kan de algemene vergadering zich uitspreken over de bestemming van het saldo van de nettowinst na belasting (Inclusie Invest als CVBA-so wordt in België belast onder het stelsel van de vennootschapsbelasting) :

- (1) minstens vijf percent wordt afgenomen voor de vorming van de wettelijke reserve en dit tot deze gelijk is aan één tiende van het geplaatste kapitaal;
- (2) minstens tien percent wordt aangewend voor een beschikbare reserve, opgericht teneinde het sociaal oogmerk van de vennootschap te ondersteunen door hetzij de huurprijs voor de eindgebruikers te drukken, hetzij door te investeren in bijkomende aangepaste infrastructuur;
- (3) Het overblijvende saldo (maximum 85 %) kan worden uitbetaald als een dividend op het gestorte bedrag van de aandelen. Het toegekende percentage op de aandelen kan maximum datgene zijn dat is vastgesteld in de voorwaarden tot erkenning als coöperatie voor de Nationale Raad voor de Coöperatie. De betaling van de dividenden geschiedt op de datum en op de manier door de Raad van Bestuur vastgesteld. Indien een vennoot zijn verzoek tot uittreding ter kennis heeft gebracht van de vennootschap zal de winstuitkering pro rata temporis gebeuren tot op het ogenblik van het verzoek tot uittreding;
- (4) indien de Raad van Bestuur zou voorstellen een restorno uit te betalen kan het bedrijfsoverschot, na aftrek van de algemene kosten, lasten, afschrijvingen, reserves en het eventuele dividend, aan vennoten alleen worden uitgekeerd naar rata van de verrichtingen die zij met de vennootschap hebben gedaan;
- (5) het eventuele overschot aan de vrije reserve.

Dividenduitkering

Inclusie Invest cvba-so streeft ernaar jaarlijks een dividend uit te keren dat vergelijkbaar is met het rendement dat op de financiële markt in Vlaanderen gangbaar is voor een defensieve belegging (een belegging met weinig risico) met korte termijn, m.a.w een rendement zoals dat van een spaarboekje bij een in Vlaanderen actieve grote bank (KBC, DEXIA, ING, BNP) Het dividend kan verschillen van jaar tot jaar. Er is dus nooit sprake van een gewaarborgd dividend. Het toegekende dividend kan

maximum datgene zijn dat is vastgesteld in de voorwaarden tot erkenning voor de Nationale Raad voor de coöperatie. Sinds 1996 bedraagt dit maximum 6 %.

De berekening van het dividend op een aandeel gebeurt op maandbasis. Er wordt daarbij alleen rekening gehouden met die volle maanden dat het aandeel volstort was en er geen vraag was naar uittreding. vb. indien een vennoot zijn (extra) aandelen volstort op 23 april en handhaaft tot het einde van het jaar dan heeft hij recht op 8/12e van een volledig jaardividend.

Vermoed wordt dat de algemene vergadering, op voorstel van de Raad van Bestuur, het dividendrendement de eerste jaren beperkt zal houden gezien de investeringen die zullen moeten gebeuren, maar dat dit rendement de daaropvolgende jaren zal stijgen naarmate deze investeringen (gebouwen) cash-flow beginnen te genereren (inning huuropbrengsten).

Het dividend wordt eenmaal per jaar uitgekeerd, na goedkeuring door de algemene vergadering, in de maand juni. De algemene vergadering van 20 juni 2012, heeft gezien het negatief resultaat van - 3.588,- euro over het boekjaar 2011, besloten geen dividend toe te kennen.

Inclusie Invest is erkend door de Nationale Raad voor Coöperatieven onder nr. 5041, gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 14 september 2011. Ingevolge artikel 20,6° van het wetboek van inkomstenbelastingen komen de dividenden op aandelen van erkende coöperatieve vennootschappen in hoofde van natuurlijke personen gedeeltelijk in aanmerking voor vrijstelling van roerende voorheffing en van aangifte in de personenbelasting. Voor aanslagjaar 2012 bedroeg de vrijstelling 180,- euro per belastingplichtige. Het is de verantwoordelijkheid van een belastingplichtige die vennoot is van verschillende erkende coöperatieve vennootschappen om het totaalbedrag van al deze dividenden te vergelijken met het vrijstelbare bedrag en om eventuele overschrijdingen via de belastingaangifte te melden. Alle andere dividenduitkeringen (o.a. aan rechtspersonen en aan natuurlijke personen die niet belastingplichtig zijn in België) zijn onderworpen aan een bevrijdende roerende voorheffing van 15%.

Kandidatuur Raad van bestuur

Elke vennoot kan zich kandidaat stellen om lid te worden van de raad van bestuur namens de categorie van vennoten waartoe hij/zij behoort. Dit moet schriftelijk gebeuren, ten laatste één uur voor de algemene vergadering aanvangt.

Indien de vennoot een rechtspersoon is, is het in zijn kandidatuurstelling verplicht de naam op te geven van de (één) natuurlijke persoon die namens hem in de raad van bestuur wil zetelen. Het is deze natuurlijke persoon die het mandaat, indien verkozen, zal uitoefenen. Hij/zij kan zich daarbij niet laten vervangen. Indien deze persoon definitief het mandaat niet langer kan/wil opnemen, dan mogen de overblijvende bestuurders conform artikel 22 van de statuten, een voorlopige vervanger aanduiden. De benoeming moet dan aan de eerstvolgende algemene vergadering ter bekrachtiging worden voorgelegd.

Een natuurlijke persoon kan zich slechts in één categorie van aandelen kandidaat stellen. Indien iemand vennoot is categorie C en vertegenwoordiger van een rechtspersoon uit categorie A en/of B, dan kan deze persoon zich slechts in één categorie kandidaat stellen om lid te worden van de raad van bestuur.

In het uur voorafgaand aan de algemene vergadering worden door de vennoten per categorie van aandelen (dus apart voor de vennoten met aandelen categorie A, B en C) minstens evenveel personen aangeduid die aan de algemene vergadering zullen worden voorgedragen om lid te worden van de raad van bestuur als er open plaatsen zijn in de raad van bestuur voor deze categorie.

De voordracht kan gebeuren met consensus binnen een aandelencategorie of zonder consensus. In dit laatste geval zullen alle vennoten die zich kandidaat hebben gesteld worden voorgedragen.

Tijdens de algemene vergadering gebeurt de benoeming van de leden van de raad van bestuur per aandelencategorie zoals hieronder beschreven.

Eerst zullen de kandidaat-leden van de raad van bestuur zichzelf voorstellen, waarna er gestemd wordt over de toewijzing van de mandaten. Vennoten uit alle aandelencategorieën kunnen daarbij meestemmen.

Indien er evenveel kandidaten worden voorgedragen als er mandaten te begeben zijn, dan is elke kandidaat benoemd die de steun krijgt van een meerderheid van de algemene vergadering (50% van de stemmen +1).

Indien er meer kandidaten worden voorgedragen dan er mandaten te begeben zijn, dan worden de kandidaten met de meeste stemmen in de algemene vergadering benoemd.

Daarna herhaalt dit proces zich voor de volgende aandelencategorie.

6.2.4 Beëindiging van het aandeelhouderschap

Een vennoot mag gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar uittreden of verzoeken om een gedeeltelijke terugneming van zijn aandelen.

Een vennoot die dit wenst dient hier schriftelijk om te verzoeken. Dit kan bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs.

Die terugneming is evenwel slechts toegestaan in zoverre ze niet voor gevolg heeft dat het maatschappelijk kapitaal wordt verminderd tot een bedrag dat kleiner is dan het vaste gedeelte door de statuten vastgesteld nl. 1.450.000,00 euro, of dat het aantal vennoten wordt herleid tot minder dan drie.

Een vennoot kan alleen met instemming van de Raad van Bestuur uittreden of aandelen terugnemen.

De raad van bestuur kan voorwaarden voor de uittreding opleggen wanneer de financiële situatie van Inclusie Invest dit noodzaakt. Deze kunnen maximaal het volgende omvatten:

- voor A-aandelen: maximaal kan worden opgelegd dat vennoten met A-aandelen alleen kunnen uittreden indien ze een andere vennoot uit dezelfde categorie aanbrengen. Deze vennoot die de bestaande A-aandeelhouder zal vervangen dient toegelaten te worden door de Raad van Bestuur en dient een inbreng te doen van dezelfde grootteorde als de vennoot die wenst uit te treden.
- voor B-aandelen: maximaal kan opgelegd worden dat vennoten met B-aandelen ten vroegste 5 jaar na toetreding kunnen uittreden en daarna per jaar maximaal een derde van hun aandelen kunnen terugnemen.
- voor C-aandelen: maximaal kan worden opgelegd dat vennoten met C-aandelen per jaar maximaal een derde van hun aandelen kunnen terugnemen.

In dit kader is er op 19 maart 2012 een kredietovereenkomst gesloten met L.R.M. waarin deze zich verbindt op te treden als liquiditeitspartner. Zie deel 4.4.1 van deze prospectus. Door dit akkoord verkleint de kans aanzienlijk dat de Raad van Bestuur voorwaarden aan de uittreding of terugname moet opleggen.

Een terugneming of uittreding is pas mogelijk vanaf het jaar 2015. Verzoeken tot terugneming of uittreding die vroeger zijn ingediend zullen worden beschouwd als zijnde ingediend in de eerste zes maanden van 2015.

Iedere vennoot kan om gegronde redenen of om elke andere in de statuten vermelde oorzaak uitgesloten worden.

De uitsluiting wordt uitgesproken door de Raad van Bestuur.

De vennoot van wie de uitsluiting wordt gevraagd, moet worden uitgenodigd zijn opmerkingen binnen een maand na de verzending van een aangetekende brief met het gemotiveerde voorstel tot uitsluiting schriftelijk kenbaar te maken aan het orgaan van de vennootschap dat de uitsluiting moet uitspreken. Als hij erom verzoekt in zijn schriftelijke opmerkingen, moet de vennoot worden gehoord.

Elke beslissing tot uitsluiting moet met redenen omkleed zijn.

De beslissing tot uitsluiting wordt vastgesteld in een proces-verbaal opgemaakt en ondertekend door de Raad van Bestuur. Dat proces-verbaal vermeldt de feiten waarop de uitsluiting is gegrond. De uitsluiting wordt in het register van de vennoten overgeschreven. Een eensluidend afschrift van de beslissing wordt binnen de vijftien dagen per aangetekende brief aan de uitgesloten vennoot verstuurd.

De uittreedende, uitgesloten of terugnemende vennoot heeft recht op de nominale waarde van zijn aandelen. Dit is het bedrag dat overeenkomt met het aantal aandelen maal de waarde van het aandeel met name 2 000,00 euro per aandeel. De ontslagnemende, uittreedende of uitgesloten vennoot kan ten opzichte van de vennootschap geen enkel ander recht laten gelden.

De betaling zal binnen uiterlijk zes maanden na goedkeuring van de jaarrekening van het boekjaar waarin de aanvraag tot uittreding gedaan werd, plaatsvinden in geld, in voorkomend geval pro rata liberationis.

De Raad van Bestuur kan ten allen tijde beslissen de uitbetaling op een vroegere datum te doen, desgevallend als voorschot, indien de gerechtigden een ernstige reden voorbrengen.

Er worden geen kosten aangerekend bij uitstap.

6.2.5 Ontbinding en vereffening van de vennootschap

De ontbinding van de vennootschap kan op ieder ogenblik worden uitgesproken door een beslissing van de algemene vergadering genomen volgens de regels die voor wijziging van de statuten zijn gesteld.

De wijze van vereffening en de aanduiding van de vereffenaar(s) wordt bepaald door de algemene vergadering. De vereffenaar(s) treedt(treden) pas in functie na bevestiging van de aanstelling door de rechtbank van koophandel.

De vereffenaar(s) beschikt(ken) over de meest uitgebreide bevoegdheden toegekend door de artikelen 183 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

Na betaling van de schulden en kosten van de vennootschap zal het saldo in de eerste plaats worden aangewend voor de uitbetaling van de aandeelhouders overeenkomstig artikel 16 van de statuten.

Het overblijvende liquidatiesaldo krijgt een bestemming die zo nauw mogelijk aansluit bij het sociaal oogmerk van de vennootschap.

De aandelen geven geen recht op enige andere uitbetaling dan voorzien in artikel 16 van de statuten. In geval het vermogen van de vennootschap ontoereikend is om de vennoten uit te betalen overeenkomstig artikel 16 van de statuten, geschiedt de betaling pondspondsgewijze.

6.2.6 Rechten en vorderingen tussen vennoten en de vennootschap

De vennoten en de rechthebbenden of rechtverkrijgenden van een vennoot kunnen geenszins de vereffening van de vennootschap eisen, noch de zegels laten leggen op het vermogen van de vennootschap of daarvan een inventaris vorderen. Voor de uitoefening van hun rechten moeten zij zich houden aan de statuten, de balans en de beslissingen van de Raad van Bestuur en algemene vergadering.

6.3 Belastingstelsel

Onder dit punt wordt een samenvatting gegeven van bepaalde Belgische fiscale gevolgen van de aankoop, het bezit en de verkoop (door uittreding) van aandelen in Inclusie Invest cvba-so. Deze samenvatting is gebaseerd op de fiscale wetgeving en administratieve interpretaties zoals van kracht in België op dit moment en is onderhevig aan wetwijzigingen in België of aan de individuele omstandigheden van iedere belegger. Potentiële beleggers worden verzocht hun eigen adviseurs te raadplegen met betrekking tot de Belgische en buitenlandse fiscale gevolgen van de aankoop, het bezit en de verkoop (door uittreding) van de aandelen.

In het kader van deze samenvatting is een Belgische rijksinwoner een individu dat onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (d.w.z. een natuurlijke persoon die zijn woonplaats of de zetel van zijn fortuin heeft in België) of een persoon die gelijkgesteld is aan een Belgische rijksinwoner, een vennootschap die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting (d.w.z. een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste inrichting, haar zetel van bestuur of beheer in België heeft) of een rechtspersoon die onderworpen is aan de Belgische rechtspersonenbelasting (d.w.z. een rechtspersoon die zijn maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting, zetel van bestuur of beheer in België heeft). Een Belgische niet-rijksinwoner is een persoon die geen Belgische rijksinwoner is.

Voor de Belgische natuurlijke personen die ten privé-titel optreden en aan de personenbelasting onderworpen zijn en die voor eigen rekening handelen, is er geen belasting op de ontvangen dividenden verschuldigd binnen de hierna gestelde grenzen.

Inclusie Invest cvba-so is een door de Minister van Economische Zaken voor de Nationale Raad voor de Coöperatie erkende coöperatieve vennootschap onder nr. 5041, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 14 september 2011. Daardoor moet krachtens de fiscale wetgeving op de dividenden die aan particulieren uitgekeerd of toegekend worden geen roerende voorheffing worden ingehouden. Dit voor zover Inclusie Invest CVBA-SO blijft beantwoorden aan de voorwaarden voor erkenning en voor zover de dividenden per belastingplichtige aandeelhouder en per jaar het bedrag van 180,00 EUR (aanslagjaar 2012) niet overschrijden (artikel 21,6° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen). De vrijstelling is een maximum dat geldt voor de som van alle dividenden die een persoon ontvangt van alle erkende coöperatieve vennootschappen waarvan hij lid is. De belastingplichtige die aldus dividenden ontvangt van één of meerdere erkende coöperatieven, waarvan het bedrag hoger is dan 180,00 EUR, moet het surplus vermelden in zijn belastingaangifte. Desgevallend mag de vrijstelling wel in de eerste plaats worden toegepast op de dividenden die belastbaar zijn aan 25% roerende voorheffing (ten opzichte van de dividenden belastbaar aan 21% roerende voorheffing). In dit laatste geval moet een attest van de uitkerende vennootschap ter beschikking gehouden worden van de fiscale administratie.. Hieruit moet blijken dat de voorwaarden voor de toepassing van het verlaagde tarief vervuld zijn, Wanneer het tarief van 21 % toepasselijk is, kan bovendien een bijkomende heffing verschuldigd zijn ten belope van 4 %, m.n. wanneer de belastingplichtige op jaarbasis interesten en dividenden ontvangt waarvan het totale nettobedrag hoger is dan 20.020,00 EUR (aanslagjaar 2013). Deze vrijstelling tot 180 EUR geldt per echtgenoot of wettelijk samenwonende (en niet per gezin). De dividenden van coöperatieve aandelen van de minderjarige kinderen worden (in principe) bij de dividenden van de ouders gevoegd (ieder voor de helft).

Deze vrijstelling tot 180 EUR geldt niet voor vennootschappen en rechtspersonen.

Belgische vennootschappen, Belgische rechtspersonen en vennootschappen met hun fiscale woonplaats buiten België die aandelen in Inclusie Invest cvba-so aanhouden via een zgn. vaste inrichting in België, moeten het bruto-dividend, met inbegrip van de roerende voorheffing, toevoegen aan hun belastbare basis, die belastbaar is aan het op hun van toepassing zijnde tarief.

Belgische vennootschappen en vennootschappen met fiscale woonplaats buiten België die aandelen in Inclusie Invest cvba-so aanhouden via een vaste inrichting in België hebben onder bepaalde omstandigheden het recht om de Belgische roerende voorheffing op dividenden te verrekenen met de verschuldigde vennootschapsbelasting (in België) en de Belgische roerende voorheffing die het verschuldigde bedrag overschrijdt terug te vorderen.

Een aandeelhouder die geen Belgische rijksinwoner is en die de aandelen in Inclusie Invest cvba-so niet aanhoudt via een vaste inrichting of een vaste basis in België is geen andere Belgische inkomstenbelasting verschuldigd dan de roerende voorheffing op dividenden, die normaal gezien de definitieve Belgische inkomstenbelasting is. Het Belgisch fiscaal recht voorziet in enkele vrijstellingen van roerende voorheffing op dividenden van Belgische oorsprong die uitgekeerd werden aan niet-inwoners. Indien er geen vrijstelling geldt volgens de Belgische interne fiscale wetgeving, dan kan de Belgische roerende voorheffing op dividenden mogelijk teruggevorderd worden door beleggers niet-rijksinwoners overeenkomstig de eventuele verdragen ter voorkoming van de dubbele belasting afgesloten tussen België en het land van woonplaats van de aandeelhouder van Inclusie Invest cvba-so.

6.4 Redenen voor de aanbieder en bestemming van de opbrengsten

Er is in Vlaanderen een grote behoefte aan betaalbare woningen en andere infrastructuur die aangepast is aan de behoeften van personen met een handicap. Het wegwerken van de wachtlijsten voor personen met een handicap betekent dat er bijkomende infrastructuur moet gebouwd worden. Maar daarnaast zijn er ook vele bestaande gebouwen voor personen met een handicap, gebouwd in de tweede helft van vorige eeuw, die niet meer voldoen aan de huidige normen en die moeten vervangen worden. Om een goede kwaliteit van zorg te kunnen bieden is een goed en geschikt gebouw een belangrijke voorwaarde.

De overheid kan met haar subsidiemechanismen niet aan de vraag voldoen, noch op gebied van bouwsubsidies noch op gebied van werkingsmiddelen.

Sociale Bouwmaatschappijen kunnen een gedeelte van het probleem mee oplossen maar hebben niet alleen mensen met een handicap als doelpubliek.

Voor privéondernemingen die actief zijn in de vastgoed zijn personen met een handicap vaak geen interessant doelpubliek omdat ze gemiddeld over een laag inkomen beschikken.

Met de verkoop van aandelen wil inclusie invest in de maatschappij kapitaal verzamelen van fysieke en rechtspersonen die niet in de eerste plaats uit zijn op winstmaximalisatie maar die hun geld verantwoord willen beleggen.

Met de opbrengst van de verkoop van aandelen zullen gebouwen en infrastructuurprojecten worden gerealiseerd ten behoeve van personen met een handicap. Deze zullen aan hen of aan zorgverlenende organisaties worden verhuurd tegen een betaalbare prijs.

7 FINANCIËLE INFORMATIE

7.1 Balans en Resultatenrekening

De algemene vergadering van 20 juni 2012, heeft de jaarrekening over het boekjaar 2011 (eerste – verkort boekjaar – over 9 maanden) goedgekeurd met volgende kerncijfers;

Geplaatst kapitaal ; 1.710.000,- euro

Liquide middelen ; 1.770.434,euro

Resultaat voor belastingen ; -3.588,- euro.

Bedrijfsopbrengsten ; 20.000,- euro.

Bedrijfskosten ; 59.401,- euro.

Financiële opbrengsten ; 35.775,- euro.

Financiële kosten ; 12,- euro.

Na controle van de jaarrekening over het boekjaar, afgesloten op 31 december 2011, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel (Belgian GAAP), heeft PWC Bedrijfsrevisoren BCVBA vertegenwoordigd door Ann Smolders op 19 juni 2012 een 'verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud' afgeleverd.

Op datum van 24 september 2012, nog voor dat we één concreet project gerealiseerd hebben, niet alleen reeds met 14 vennoten A-aandeelhouders zorginstelling maar ook met 33 vennoten B/C-aandeelhouders en beschikken zo samen over een kapitaal van 2.466.000,- euro (zie paragraaf 6.1.4) dat integraal kan geïnvesteerd worden in infrastructuur voor mensen met een handicap.

Verder hebben we ons tot doel gesteld om in de aanloop naar de eerste 5 projecten, zolang we nog niet beschikken over werkingsopbrengsten, zo weinig mogelijk ingebracht kapitaal te besteden aan werkingskosten, door zoveel als mogelijk gebruik te maken van vrijwilligers. We mogen dan ook tevreden zijn met een beperkt verlies van het boekjaar 2011 voor belastingen van -3.588,- euro.

De neergelegde jaarrekening voor het boekjaar 2011 als ook het verslag 'zonder voorbehoud' van de bedrijfsrevisor vindt u in bijlage 1 bij dit Prospectus en is tevens beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website www.inclusieinvest.be

Op datum van 29 augustus 2012 heeft Inclusie Invest een aankoopverplichting getekend voor de aankoop van een gebouw in Schilde (project TOOTB) voor een bedrag van 1.248.000,- (aankoop; 1.131.459,66 euro – registratie & notariskosten ; 116.540,34 euro). Binnen een periode van 4 maanden zal Inclusie Invest overgaan tot de notariële aankoop van deze woning waarmee er definitief invulling gegeven is aan het eerste project (TOOTB) in de provincie Antwerpen.

| Financiële informatie | Bedrag in euro |
|--|----------------|
| Geplaatst kapitaal per 27 09 2012 | 2.446.000,- |
| Eigenvermogen per 31 12 2011 | 1.706.412,- |
| Activa (liquide middelen) per 27 09 2012 | 2.545.000,- |
| Verplichtingen per 27 09 2012 | 1.248.000,- |

7.2 Financieel plan

Omdat Inclusie Invest tot op heden nog geen concrete project heeft gerealiseerd, zijn er naast de jaarrekening van het eerst verkorte boekjaar 2011, nauwelijks historische gegevens beschikbaar. Om de belegger toch een idee te geven van hoe de financiële situatie van Inclusie Invest zou kunnen evolueren de komende jaren, voegen we hieronder het financieel plan bij. Dit plan is nagekeken en goedgekeurd tijdens de oprichtingsvergadering. Per juni 2012 werd dit ook nog eens geactualiseerd. We geven hier nu de geactualiseerde versie.

We willen expliciet stellen dat het hier ramingen en vooruitzichten betreft, die niet gebaseerd zijn op feitelijke gegevens en die bijgevolg met de grootste reserve en voorzichtigheid moeten bekeken worden. Ongetwijfeld zal de realiteit op tal van vlakken verschillen van deze verwachtingen en prognoses.

7.2.1 Prognose per woongelegenheid

Inclusie Invest cvba-so realiseert vastgoedprojecten voor personen met een handicap.

- (1) Ze koopt en verkoopt gronden en gebouwen die geschikt zijn, of geschikt gemaakt kunnen worden voor gebruik door personen met een handicap. Ze bouwt woningen en andere infrastructuur die gebruikt kan worden voor personen met een handicap. Ze beheert deze gebouwen en zorgt voor het onderhoud door de eigenaars ervan.
- (2) Ze verhuurt haar gebouwen aan mensen met een handicap en aan voorzieningen die zorg verlenen aan mensen met een handicap. De huurprijs van deze gebouwen wordt bewust laag gehouden. Er wordt rekening gehouden met het beschikbare inkomen van de eindgebruikers, dat meestal een vervangingsinkomen is, om te vermijden dat deze mensen in de armoede terechtkomen.
- (3) Om dit alles mogelijk te maken voert Inclusie Invest een actief beleid om kapitaal aan te trekken uit alle onderdelen van de samenleving.

De huisvesting dient vanzelfsprekend aangepast en functioneel te zijn voor personen met ondersteuningsnood hoe divers die ook is.

Het wooncomfort dient te beantwoorden aan de huidige eisen van de overheid en aan onze eisen van een ZORGZAAM WOONCONCEPT; sober maar energievriendelijk, aangepast of aanpasbaar, personeelsbesparend, duurzaam en onderhoudsvriendelijk. Onder aangepaste woonvormen verstaat Inclusie Invest het wonen in kamers, studio's of appartementen waar ondersteuning geboden kan worden. Het betreft zowel nieuwbouw als de verbouwing van bestaande woonvormen met eventueel een gemeenschappelijke structuur.

Bouwen kost veel geld en het is de bedoeling van Inclusie Invest om op termijn zoveel mogelijk betaalbare, maar aangepaste en comfortabele huisvesting te realiseren voor personen met een handicap. Om uit de kosten te geraken en continuïteit op lange termijn te verzekeren, moet er dan ook een realistische huurprijs aangerekend worden. Voor mensen en gezinnen die een woning of appartement willen bouwen, verbouwen of huren geldt de vuistregel dat ze hier maximum 1/3 van hun inkomen mogen aan spenderen.

Inclusie Invest zal daarom vanzelfsprekend rekening houden met de soms beperkte inkomsten van personen met een handicap. Inclusie Invest gaat ervanuit dat maximaal 1/3 van de inkomsten naar het huren mag gaan. In deze fase zal Inclusie Invest de huurprijs bepalen op basis van 'alle' inkomsten. Met alle inkomsten bedoelen we eventuele lonen, vervangingsuitkeringen, integratietegemoetkomingen, huur van onroerende goederen of vergoedingen van roerende goederen (kapitaal) als intresten of dividenden.

Het concept en de kostprijs van ieder bouwproject zal steeds moeten uitgewerkt worden in functie van de inkomsten (maximum 1/3 van het inkomen) van de personen die er vermoedelijk gaan wonen en dit aan een betaalbare huurprijs zonder dat er ingeboet wordt op de elementaire basisvoorwaarden ivm kwaliteit van wonen.

Hier enkele theoretische voorbeelden.

Voor personen met een beperking die beschikken over een inkomen van 900 euro per maand^(*) zal de infrastructuur beperkt worden tot een studiokamer van maximum 65 m² zodat de huurprijs van maximum 300 euro aangehouden worden.

Voor personen die een inkomen hebben van een 1350 euro per maand^(*) kan een ruimere aangepaste studio van 95 m² voorzien tegen een huurprijs van maximum 450 euro per maand.

Vaak gaat het om personen die omwille van hun beperking meer ondersteuning en meer aanpassingen nodig hebben en daardoor een hogere tegemoetkoming ontvangen.

Het hoofddoel blijft betaalbare huisvesting in functie van het inkomen en dan mag de huurprijs maximum 1/3 van alle inkomsten bedragen.

In ons FINANCIËEL PLAN wordt als basis rekening gehouden met een woongelegenheden van ca. 85 m² per persoon, alles inbegrepen met een gemiddeld maandelijkse huur van 400 euro.

(*) Meer informatie over de inkomensvervangende tegemoetkoming voor personen met een handicap vindt u op ; <http://www.handicap.fgov.be/> .Dit beschikbaar inkomen wordt jaarlijks vastgelegd en geïndexeerd door de overheid.

De Raad van Bestuur van Inclusie Invest heeft geen invloed op het inkomen dat vastgelegd wordt door de overheid en indirect dus ook geen invloed op het beschikbare budget voor huur. De Raad van Bestuur van Inclusie Invest zal bij de toewijzing van projecten toezien op de verhuurbaarheid van de investering en vasthouden aan het principe van een bruto jaarrendement, op basis van huurinkomsten, van 4%. Projecten die niet voldoen aan deze richtlijn zullen niet weerhouden worden.

Kosten

Een woongelegenheden bedraagt ca. 85 m² per persoon, alles inbegrepen (inc. gangen, personeelsruimten, gemeenschappelijke living en badkamer...)

Degelijk maar sober afgewerkt, rekenen we met een gemiddelde prijs van 1300 euro per m².

De investeringskost per woongelegenheden bedraagt dus : 110.500 euro, afgerond 110.000 euro. Een afschrijving op 33 jaar levert een afschrijvingskost per jaar op van 3.333 euro per jaar, niet geïndexeerd. Daarna valt dit weg.

De inrichting, nutsvoorzieningen, huurdersonderhoud enz. zijn ten laste van de bewoner.

Het eigenaarsonderhoud is ten laste van de cvba. We ramen dit de eerste 20 jaar op 1000 euro per woongelegenheden per jaar, daarna op 2000 euro per woongelegenheden per jaar. Voor de nieuwbouw projecten gaan we er van uit dat er de eerste 5 jaar geen eigenaarsonderhoud nodig zal zijn.

KOSTEN : 3.333 euro+ 1.000 euro = 4.333 euro per jaar

De Raad van Bestuur van Inclusie Invest is voor de investeringskosten van haar projecten afhankelijk van offertes van architecten/aannemers en heeft geen directe invloed op gemiddelde prijs per m² die door de markt bepaald wordt. De Raad van Bestuur van Inclusie Invest zal bij de toewijzing van projecten toezien op de verhuurbaarheid van de investering en vasthouden aan het principe van een

bruto jaarrendement, op basis van huurinkomsten, van 4%. Projecten die niet voldoen aan deze richtlijn en waarvoor de kostprijs te hoog ligt zullen niet uitgevoerd worden.

Opbrengsten

Omwille van het sociale doel, vertrekken we van betaalbare huurprijzen. Wat betaalbaar is hangt af van inkomen en vermogen van de zorggebruiker/huurder, maar we weten dat slechts een minderheid een marktconforme huur zal kunnen betalen. Gemiddeld ramen we de maandelijkse huur die kan worden betaald vanuit het inkomen van de persoon met een handicap op 400 euro (geïndexeerd), wat neerkomt om 4.800 euro/jaar per woonegelegenheid. (We verwachten dat een minderheid van deze mensen in aanmerking komt voor het bekomen van een huursubsidie, tot aan een maximumbedrag van 520 euro per maand. Deze subsidie is voor personen met een handicap niet degressief in de tijd, m.a.w. die blijft op hetzelfde niveau zo lang de persoon deze woning blijft betrekken.

In de berekening hieronder echter nemen we een voorzichtige positie in en gaan we ervan uit dat niemand in aanmerking komt voor een huursubsidie. Dientengevolge, veronderstellen we een huuropbrengst van gemiddeld 400 euro per woonegelegenheid per maand.

OPBRENGSTEN : 4.800 euro per jaar

De Raad van Bestuur van Inclusie Invest heeft geen invloed op het inkomen dat vastgelegd wordt door de overheid en indirect dus ook geen invloed op het beschikbare budget voor huur. De Raad van Bestuur van Inclusie Invest zal bij de toewijzing van projecten toezien op de verhuurbaarheid van de investering en vasthouden aan het principe van een gemiddelde huur van 400 euro per woonegelegenheid per maand. Projecten die niet voldoen aan deze richtlijn zullen niet weerhouden worden.

Saldo

Het eerste jaar na de ingebruikname is het saldo $4.800 - 3.333 - 1.000$ slechts licht positief: + 467 euro. Ten opzichte van het geïnvesteerde kapitaal is dit een bruto rendement van 0,42%

De jaren daarna, tot en met jaar 20 stijgt het saldo jaar na jaar omdat de huur geïndexeerd wordt, het afschrijvingsbedrag gelijk blijft en de kosten stabiel blijven (enkel een jaarlijkse indexatie van 2%). Na 15 jaar huurindexatie aan 2 % per jaar bedraagt het saldo bv. $6.333 - 3.333 - 1.319 = +1.681$. Ten opzichte van het geïnvesteerde kapitaal is dit een brutorendement van 1,53 %.

Tussen 20 en 33 jaar stijgt de onderhoudskost. Anderzijds loopt de indexering van de huur door. Na 30 jaar bedraagt het saldo bv. $8.523 - 3.333 - 2.390 = + 2.800$. Ten opzichte van het geïnvesteerde kapitaal is dit een brutorendement van 2,55 %

Na 33 jaar valt de afschrijving weg. Het rendement verbetert hierdoor. bv. na 40 jaar bedraagt het saldo $10.390 - 2.915 = + 7.475$. Ten opzichte van het geïnvesteerde kapitaal is dit een brutorendement van 6,80 %

Op nog langere termijn valt te verwachten dat de kost van het eigenaarsonderhoud opnieuw stijgt en dat een nieuwe investering zich opdringt.

Financiële opbrengst

Minstens twee derde van het maatschappelijk kapitaal kan geïnvesteerd worden in vastgoed. Het andere derde zal liquide gehouden worden. Dit gedeelte kan defensief belegd worden in beleggingen op relatief korte termijn. Deze beleggingen leveren een marktconforme winst op. Dus voor elke 110.000 die geïnvesteerd wordt in een woongelegenheden wordt ca. 55.000 euro defensief belegd. Aan een rendement van 3 % (*) levert dit bv. 1.650 euro per jaar op gedurende de hele looptijd van het bestaan van de woongelegenheden.

(*) 3% is het gemiddelde rendement over de geldbeleggingen, bij verschillende banken die Inclusie Invest heeft gerealiseerd over de periode juli 2011-augustus 2012. Beleggingen voor bedragen van 100.000,- euro tot 500.000,- euro over een periode van 6 tot 24 maanden

Aangaande de notionele intrestaftrek wordt er in het financieel plan rekening gehouden met 3,425 % (cijfer voor het aanslagjaar 2012 - inkomsten 2011).

Voorbeeld: Indien 75 % van de winst van de vennootschap mag uitgekeerd worden onder de vorm van een dividend aan de aandeelhouders en de andere 25 % gereserveerd wordt om nieuwe projecten te realiseren, dan bedraagt het netto dividendrendement:

in jaar 1: totale netto-opbrengsten = 2.117€ (467€ op vastgoed + 1.650€ op liquiditeiten). Gezien de notionele intrestaftrek van 5.651,25€ (3,425% van 165.000), zal de winst voor belastingen gelijk zijn aan de winst na belastingen. 75% van de winst wordt uitgekeerd, d.i. een dividend van 1.588 euro voor een inleg van 165.000 euro wat een bruto rendement betekent van 0,96 %. In hoofde van natuurlijke personen is een dividend uitgekeerd door een erkende CVBA-VSO vrijgesteld ten belopen van 170€ (geïndexeerd AJ 2010) per persoon per jaar.

in jaar 15: totale netto-opbrengsten= 3.331€ (1.681€ op vastgoed + 1.650€ op liquiditeiten). Gezien de notionele intrestaftrek van 5.651€ (3,425% van 165.000+overgedragen resultaat), zal de winst voor belastingen gelijk zijn aan de winst na belastingen. 75% van de winst wordt uitgekeerd, d.i. een dividend van 2.498,25€ voor een inleg van 165.000 euro wat een bruto rendement betekent van 1,51%. In hoofde van natuurlijke personen is een dividend uitgekeerd door een erkende CVBA-VSO vrijgesteld ten belope van 170€ (geïndexeerd AJ 2010) per persoon per jaar.

in jaar 30: totale netto-opbrengsten= 4.450€ (2.800 op vastgoed + 1.650€ op liquiditeiten). Gezien de notionele intrestaftrek van 5.651€ (3,425% van 165000+overgedragen resultaat), zal de winst voor belastingen gelijk zijn aan de winst na belastingen. 75% van de winst wordt uitgekeerd, d.i. een dividend van 3.337,5€ voor een inleg van 165.000 euro wat een bruto rendement betekent van 2,02%. In hoofde van natuurlijke personen is een dividend uitgekeerd door een erkende CVBA-VSO vrijgesteld ten belope van 170€ (geïndexeerd AJ 2010) per persoon per jaar.

in jaar 40: totale netto-opbrengsten= 9.125€ (7.475 op vastgoed + 1.650€ op liquiditeiten). Gezien de notionele intrestaftrek van 5.651€ (3,425% van 165.000+overgedragen resultaat), zal de winst voor belastingen gelijk zijn aan de winst na belastingen. 75% van de winst wordt uitgekeerd, d.i. een dividend van 6.843,75€ voor een inleg van 165.000 euro wat een bruto rendement betekent van 4,15 %. In hoofde van natuurlijke personen is een dividend uitgekeerd door een erkende CVBA-VSO vrijgesteld ten belope van 170€ (geïndexeerd AJ 2010) per persoon per jaar.

Het percentage van de winst dat als dividend wordt uitgekeerd (in het voorbeeld hierboven 75 %) dan wel in reserves gestopt, wordt op jaarbasis bepaald door de raad van bestuur. Het minimale percentage dat gereserveerd wordt is echter vastgelegd in de statuten en bedraagt 15 %. De maximale dividenduitkering bedraagt dus 85 %

We willen streven naar een rendement dat vergelijkbaar is met dat van een spaarboekje.

De Raad van Bestuur van Inclusie Invest heeft geen invloed op bancaire intresten of op de notionele intrestaftrek, die jaarlijks door de overheid wordt vastgelegd. De Raad van Bestuur van Inclusie Invest zal echter actief haar geldbelegging beheren en streven naar een maximaal rendement binnen een defensieve beleggingsstrategie.

Eventueel en indien nodig kunnen de inkomsten van Inclusie-Invest worden verhoogd door een (beperkt) gedeelte van het patrimonium te verhuren aan marktconforme voorwaarden aan personen zonder handicaps. Wanneer dit in beperkte mate gebeurt, dit zelfs de inclusie van personen met een handicap bevorderen. Uiteraard zal dit altijd slechts kunnen gebeuren voor een beperkt percentage van het patrimonium omdat we anders in strijd komen met het sociale doel van de cvba-so.

Eventueel en indien nodig kunnen de kosten van Inclusie-Invest worden gedrukt door een gedeelte van de uit te voeren werken met eigen personeel ipv beroep te doen op aannemers. Dit kan voor onderhoudswerkzaamheden en zelfs voor (bepaalde aspecten van) de oprichting en eerste installatie van de gebouwen. Dit levert een besparing op indien dit eigen personeel van de cvba eenzelfde rendement haalt als het personeel van externe aannemers.

7.2.2 Prognose voor de cvba-so als geheel

In de conceptnota van minister Vandeuren staat dat tegen 2020 zorggarantie moet gegeven worden in Vlaanderen voor de groep mensen met de zwaarste zorgnoden. Dit zijn ook de mensen die aangepaste infrastructuur nodig hebben. Indien Vlaanderen de komende jaren verder wil werken aan het wegwerken van de wachtlijsten in de gehandicaptenzorg, zal er bijkomende huisvesting moeten voorzien worden. De overheid zal al bijkomende middelen moeten voorzien voor de werking (personeelskosten) van deze extra plaatsen, maar het is de vraag of de overheid ook nog bijkomende middelen voor de bouw wil ter beschikking stellen. De recentste zorgvorm DIO ("diensten inclusieve ondersteuning"), goedgekeurd in 2010 gaat er alvast vanuit dat de persoon met een handicap zelf instaat voor de normale woon- en leefkosten (inclusief huur) en dat de overheid alleen tussenkomt in de handicapspecifieke zorg.

We denken dat er genoeg kapitaal in de samenleving aanwezig is, dat wil participeren in het realiseren van aangepaste woningen voor personen met een handicap door toe te treden tot de cvba-so:

- sociale investeringsmaatschappijen, maatschappijen en banken die aan duurzaam beleggen doen
- voorzieningen voor personen met een handicap die -in geval van een VIPA-project ook de helft van de kostprijs uit eigen middelen moeten halen
- personen met een handicap die over een vermogen beschikken, dat nu passief wordt belegd
- ondernemingen die verplicht zijn een deel van hun eigen vermogen te beleggen in risicoloze investeringen
- plaatselijke overheden en groeperingen die een lokaal initiatief uit de grond willen stampen.
- kapitaalkrachtige particulieren die bereid zijn voor een deel van hun vermogen het rendement op te offeren voor een sociaal doel

- vastgoedmaatschappijen en bouwgerelateerde ondernemingen die door in te stappen hun sociale betrokkenheid manifesteren

Hieronder vindt u een geactualiseerde prognose (per juni 2012) voor de volgende 5 jaar op basis van de resultaten over het boekjaar 2011, de concreet goedgekeurde projecten en het financieel plan van Inclusie Invest, nagekeken en goedgekeurd tijdens de oprichtingsvergadering.

| STARTDATUM REALISATIE | PROJECT CODE | PROJECT | INVESTERING |
|--------------------------|-------------------|------------------------------|----------------|
| 2012 | AN | (1) TOOTB => Schoten | € 1.300.000,00 |
| 2013 | LS | (2) Vijverplein => Zutendaal | € 2.000.000,00 |
| 2013 | PE ^(*) | -(*) | € 600.000,00 |
| 2014 | CX | (3) Feniks => Avelgem | € 1.000.000,00 |
| 2014 | BE | (4) Okkernoot => Halle | € 2.700.000,00 |
| 2014 | DY | (5) ABC => Sint-Niklaas | € 1.400.000,00 |
| 2015 | EZ ^(*) | -(*) | € 4.000.000,00 |
| 2016 | FX ^(*) | -(*) | € 2.000.000,00 |
| 2016 | GY ^(*) | -(*) | € 2.000.000,00 |

(*)voor deze projecten heeft Inclusie Invest nog geen concrete plannen. De locatie en projectdrager zijn nog niet gekend. Het betreft hier budgettaire inschatting van vooralsnog niet toegewezen (fictieve) projecten.

Inzake het investeringskapitaal dat nodig is voor de realisatie van de projecten, wijzen we er nogmaals op dat we enkel zullen over gaan tot de realisatie van een project indien we over voldoende eigen middelen beschikken. We zullen geen gebruikmaken van bancaire financiering voor de uitvoering van projecten.

Bij de afsluiting van boekjaar 2011

hadden we volgend resultaat;

| | | |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| Inkomsten: | opbrengsten: | € 20.000 |
| | Financiële opbrengsten: | € 35.775 |
| Kosten: | afschrijvingen: | - |
| | werking | € 59.401 ^(*) |

Resultaat: € -3.588

Cash Flow; € -3.588

(*) de hogere werkingskosten in jaar 1, zijn het gevolg van de verhoogde opstartkosten.

Het eerste boekjaar zijn er geen dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders aangezien er geen winst is.

Eigen vermogen op einde BJ (1.706.412) gedeeld door aantal aandelen (855) = € 1.995

| I. DE VERWACHTTE RESULTATEN (IN EUR) | | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 11. | Huuropbrengsten | | 30.000,00 | 76.800,00 | 99.144,00 | 176.455,00 | 361.674,00 | 524.796,00 |
| 12. | Anderere Bedrijfsopbrengsten | 20.000,00 | | | | | | |
| 13. | Financiële opbrengsten | 35.813,00 | 60.000,00 | 12.000,00 | 156.534,00 | 305.914,74 | 382.286,45 | 439.483,90 |
| | 10. Totaal Opbrengsten | 55.813,00 | 90.000,00 | 88.800,00 | 255.678,00 | 482.369,74 | 743.960,45 | 964.279,90 |
| Personeelskosten | | | | | | | 50.400,00 | 50.400,00 |
| 24. | Beheerskosten vennootschap | 59.401,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 10.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 | 20.408,00 |
| 25. | Onderhoudskosten woongelegenheden | | 16.000,00 | 16.000,00 | 16.320,00 | 16.646,00 | 16.979,00 | 17.319,00 |
| | 20. Totaal Kosten Ex. Afschrijvingen | 59.401,00 | 22.000,00 | 21.000,00 | 26.320,00 | 36.646,00 | 87.379,00 | 88.127,00 |
| Resultaten | | | | | | | | |
| 31. | Resultaten voor Afschrijvingen | -3.588,00 | 68.000,00 | 67.800,00 | 229.358,00 | 445.723,74 | 656.581,45 | 876.152,90 |
| 32. | Afschrijvingen | | 78.000,00 | 78.000,00 | 138.000,00 | 168.000,00 | 291.000,00 | 411.000,00 |
| 33. | Resultaten voor belasting | -3.588,00 | -10.000,00 | -10.200,00 | 91.358,00 | 277.723,74 | 365.581,45 | 465.152,90 |
| 39. | Verworven middelen | -3.588,00 | 68.000,00 | 67.800,00 | 229.358,00 | 445.723,74 | 656.581,45 | 876.152,90 |
| II. TABEL VAN HERKOMST EN BESTEDINGEN | | | | | | | | |
| In geld gestort kapitaal | | | | | | | | |
| 41. | In geld gestort kapitaal | 1.706.412,00 | 3.006.412,00 | 4.806.412,00 | 12.306.412,00 | 17.606.412,00 | 26.412.824,00 | 26.412.824,00 |
| 42. | Tegenwaarde inbreng in natura | | | 1.100.000,00 | 1.100.000,00 | 1.100.000,00 | 2.200.000,00 | 2.200.000,00 |
| 39. | Verworven middelen | -3.588,00 | 64.412,00 | 132.212,00 | 361.570,00 | 807.293,74 | 1.463.875,19 | 2.340.028,09 |
| | 40. Totaal Middelen | 1.702.824,00 | 3.070.824,00 | 6.038.624,00 | 13.767.982,00 | 19.513.705,74 | 30.076.699,19 | 30.952.852,09 |
| Materiële vaste activa | | | | | | | | |
| 53. | Materiële vaste activa | | 1.300.000,00 | 3.400.000,00 | 6.300.000,00 | 9.500.000,00 | 15.000.000,00 | 17.000.000,00 |
| | 50. Totaal Bestedingen | | 1.300.000,00 | 3.400.000,00 | 6.300.000,00 | 9.500.000,00 | 15.000.000,00 | 17.000.000,00 |
| Overblijfsel | | | | | | | | |
| 40. | Totaal middelen | 1.702.824,00 | 3.070.824,00 | 6.038.624,00 | 13.767.982,00 | 19.513.705,74 | 30.076.699,19 | 30.952.852,09 |
| 50. | Totaal bestedingen | | 1.300.000,00 | 3.400.000,00 | 6.300.000,00 | 9.500.000,00 | 15.000.000,00 | 17.000.000,00 |
| 60. | Overschot of tekort aan middelen | 1.702.824,00 | 1.770.824,00 | 2.638.624,00 | 7.467.982,00 | 10.013.705,74 | 15.076.699,19 | 13.952.852,09 |

In de loop van het boekjaar 2012

verwachten we volgende bewegingen:

- aankoop van 12 woonegelegenheden (project TOOTB) ter waarde van € 1.300.000
- uitgifte van 100 aandelen categorie A in geld (nominale waarde € 200.000)
- uitgifte van 50 aandelen categorie B in geld (nominale waarde € 100.000)
- uitgifte van 225 aandelen categorie C in geld (nominale waarde € 500.000)
- uitgifte van 225 aandelen categorie D in geld (nominale waarde € 500.000)
- inning van huur van projecten TOOTB : € 30.000 inkomsten
- kosten voor de werking van de vennootschap: € 22.000
- Financiële opbrengsten: € 60.000

Bij de afsluiting van boekjaar 2012

geeft dit volgend resultaat

| | | |
|------------|-------------------------|----------|
| Inkomsten: | huuropbrengsten: | € 30.000 |
| | Financiële opbrengsten: | € 60.000 |
| Kosten: | afschrijvingen: | € 78.000 |
| | werking | € 22.000 |

Resultaat: € -10.000

Cash Flow: + € 68.000

Op het negatief resultaat van € -10.000 is geen vennootschapsbelasting verschuldigd. De notionele interestafrek bedraagt 3,425 % van het eigen vermogen aan het begin van het boekjaar (1.706.412) zijnde €58.445. Aangezien er geen winst is om de afrek voor risicokapitaal te kunnen in mindering brengen, wordt de notionele interestafrek voor boekjaar 2012 volledig overgedragen op de winst van de zeven volgende belastbare tijdperken.

Voor het boekjaar 2012 zullen er geen dividenden worden uitgekeerd aan de aandeelhouders aangezien er geen winst is.

Eigen vermogen op einde BJ (3.000.000) gedeeld door aantal aandelen (1.500) = € 2.000

In de loop van het boekjaar 2013

verwachten we volgende bewegingen:

- inbreng in natura van 4 woonegelegenheden (project PE) ter waarde van € 600.000 in ruil voor 300 aandelen categorie A. Jaarlijkse afschrijving 3 % : € 18.000
- inbreng in natura van project in aanbouw voor 17 woonegelegenheden plus dagactiviteitencentrum (project LS) ter waarde van 500.000 euro in ruil voor 250 aandelen categorie A. Nog geen afschrijvingen zolang in aanbouw
- uitgifte van 250 aandelen categorie A in geld (nominale waarde € 500.000)
- uitgifte van 250 aandelen categorie B in geld (nominale waarde € 500.000)
- uitgifte van 150 aandelen categorie C in geld (nominale waarde € 300.000)
- uitgifte van 250 aandelen categorie D in geld (nominale waarde € 500.000)
- inning van huur van projecten AN en PE : € 76.800 inkomsten
- investering in verdere realisatie van project LS in aanbouw: € 1.000.000
- kosten voor de werking van de vennootschap: € 5.000
- eigenaarsonderhoud woonegelegenheden project AN en project PE: € 16.000
- Financiële opbrengsten: € 12.000

Bij de afsluiting van boekjaar 2013

geeft dit volgend resultaat

| | | |
|------------|-------------------------|----------|
| Inkomsten: | huuropbrengsten: | € 76.800 |
| | Financiële opbrengsten: | € 12.000 |
| Kosten: | afschrijvingen: | € 78.000 |
| | werking | € 5.000 |
| | eigenaarsonderhoud: | € 16.000 |

Resultaat: € -10.200

Cash Flow: + € 67.800

Op het negatief resultaat van € -10.200 is geen vennootschapsbelasting verschuldigd. De notionele interestaftrek bedraagt 3,425 % van het eigen vermogen aan het begin van het boekjaar (3.000.000) zijnde €102.750. Aangezien er geen winst is om de aftrek voor risicokapitaal te kunnen in mindering brengen, wordt de notionele interestaftrek voor boekjaar 2011 volledig overgedragen op de winst van de zeven volgende belastbare tijdperken.

Voor boekjaar 2013 zullen er geen dividenden worden uitgekeerd aan de aandeelhouders aangezien er geen winst is.

Eigen vermogen op einde BJ (4.789.800) gedeeld door aantal aandelen (2400) = € 1.995

In de loop van het boekjaar 2014

verwachten we de volgende bewegingen:

- uitgifte van 250 aandelen categorie A in geld (nominale waarde € 500.000)
- uitgifte van 1000 aandelen categorie B in geld (nominale waarde € 2.000.000)
- uitgifte van 1500 aandelen categorie C in geld (nominale waarde €3.000.000)
- uitgifte van 1000 aandelen categorie D in geld (nominale waarde € 2.000.000)
- afwerking en ingebruikname project LS. Bijkomende investeringskost: € 500.000, start afschrijvingen 3 % = € 60.000 per jaar, gedeeltelijke verhuur: opbrengst € 20.808
- huuropbrengsten projecten AN en PE: € 78.336
- start investering in project BE: € 1.000.000
- start investering in project CX: € 600.000
- start investering in project DY: € 800.000
- kosten voor de werking van de vennootschap : € 10.000
- financiële opbrengsten: € 156.534
- eigenaarsonderhoud woongelegenheden project AN en project PE: € 16.320

Bij de afsluiting van boekjaar 2014

geeft dit volgend resultaat:

| | | |
|------------|-------------------------|-----------|
| Inkomsten: | huuropbrengsten: | € 99.144 |
| | Financiële opbrengsten: | € 156.534 |
| kosten: | afschrijvingen: | € 138.000 |
| | werking vennootschap : | € 10.000 |
| | eigenaarsonderhoud: | € 16.320 |

Resultaat: + € 91.358

Cash Flow: + € 229.358

Op het resultaat van € 91.358 moet in principe 34% vennootschapsbelasting worden betaald. De totale beschikbare notionele intrestaftrek bedraagt echter €161.195,65 zodat er de facto geen belasting verschuldigd is (en eventueel ingehouden RV op ontvangen interesten terugbetaalbaar is) De uitkeerbare winst per aandeel bedraagt € 13,99. De raad van bestuur beslist om hiervan € 10,00 per aandeel als dividend uit te keren in 2015 (totaalbedrag €62.000)

Eigen vermogen op einde BJ (12.381.158) gedeeld door aantal aandelen (6.150) = € 2013

Het bruto-dividend zal verlaagd worden met 15% roerende voorheffing, tenzij in hoofde van natuurlijke personen, voor wie een dividend uitgekeerd door een erkende CVBA-so is vrijgesteld ten belope van 170€ (geïndexeerd AJ 2010) per persoon per jaar.

Voor natuurlijke personen is het bruto-dividend dus gelijk aan het netto-dividend rendement.

In de loop van het boekjaar 2015

verwachten we de volgende bewegingen:

- uitkering dividenden voor totaalbedrag van € 62.000
- uitgifte van 100 aandelen categorie A in geld (nominale waarde € 200.000)
- uitgifte van 1000 aandelen categorie B in geld (nominale waarde € 2.000.000)
- uitgifte van 1050 aandelen categorie C in geld (nominale waarde € 2.100.000)
- uitgifte van 500 aandelen categorie D in geld (nominale waarde € 1.000.000)
- afwerking en ingebruikname project CX. Bijkomende investeringskost: € 400.000, start afschrijvingen 3 % = € 30.000 per jaar, gedeeltelijke verhuur: opbrengst € 11.653
- huuropbrengsten projecten AN, PE en LS: € 164.800
- bijkomende investering in project BE: € 1.700.000
- bijkomende investering in project DY: € 600.000
- start investering project EZ: € 500.000
- kosten voor de werking van de vennootschap : € 20.000
- financiële opbrengsten: € 305.914,74
- eigenaarsonderhoud woongelegenheden project AN en project PE: € 16.646

Bij de afsluiting van boekjaar 2015

geeft dit volgend resultaat:

| | | |
|------------|-------------------------|--------------|
| Inkomsten: | huuropbrengsten: | € 176.455 |
| | Financiële opbrengsten: | € 305.914,74 |
| kosten: | afschrijvingen: | € 168.000 |
| | werking vennootschap : | € 20.000 |
| | eigenaarsonderhoud: | € 16.646 |

Resultaat: + € 277.723,74

Cash Flow: + € 445.723,74

Op het resultaat van € 277.723,74 moet in principe 34% vennootschapsbelasting worden betaald. De totale beschikbare notionele intrestaftrek bedraagt echter €1.104.273,81 zodat er de facto geen belasting verschuldigd is (en eventueel ingehouden RV op ontvangen interesten terugbetaalbaar is).

Het resultaat per aandeel bedraagt € 29,98. De raad van bestuur beslist om hiervan € 22,00 per aandeel als dividend uit te keren in 2016 (totaalbedrag €193.600)

Eigen vermogen op einde BJ (17.703.281,74) gedeeld door aantal aandelen (8.800) = € 2012

Het bruto-dividend zal verlaagd worden met 15% roerende voorheffing, tenzij in hoofde van natuurlijke personen, voor wie een dividend uitgekeerd door een erkende CVBA-so is vrijgesteld ten belope van 170€ (geïndexeerd AJ 2010) per persoon per jaar.

Voor natuurlijke personen is het bruto-dividend dus gelijk aan het netto-dividend rendement.

In de loop van het boekjaar 2016

verwachten we de volgende bewegingen:

- uitkering dividenden voor totaalbedrag van € 193.600- uitgifte van 100 aandelen categorie A in geld (nominale waarde € 200.000)
- uitgifte van 1000 aandelen categorie B in geld (nominale waarde € 2.000.000)
- uitgifte van 1250 aandelen categorie C in geld (nominale waarde € 2.500.000)
- verkoop van 100 aandelen categorie C na overlijden (nominale waarde 200.000)
- ingebruikname project BE. Start afschrijvingen 3 % = € 75.000 per jaar, verhuur: opbrengst € 96.786
- ingebruikname project DY. Start afschrijvingen 3 % = € 48.000 per jaar, verhuur:opbrengst € 61.128
- bijkomende investering in project EZ: € 3.500.000
- start investeringsproject FX: € 1.000.000
- start investeringsproject GY: € 1.000.000
- huuropbrengsten projecten AN, PE, LS : € 168.102
- volledige huuropbrengsten project CX: € 35.658
- kosten voor de werking van de vennootschap : € 70.400(aanwerving 1e personeelslid)
- betaling uitgestelde factuur werkingskosten eerste 3 jaren aan initiatiefnemers in aandelen: 50 aandelen
- financiële opbrengsten: € 382.286,42
- eigenaarsonderhoud woongelegenheden project AN en project PE: € 16.979,00

Bij de afsluiting van boekjaar 2016

geeft dit volgend resultaat:

| | | |
|------------|-------------------------|-------------|
| Inkomsten: | huuropbrengsten: | € 361.674 |
| | financiële opbrengsten: | 382.286,42 |
| kosten: | afschrijvingen: | € 291.000 |
| | werking vennootschap : | € 70.400 |
| | eigenaarsonderhoud: | € 16.979,00 |

Resultaat: + € 365.581,45

Cash Flow: + € 656.581,45

Op het resultaat van € 365.581,45 moet in principe 34% vennootschapsbelasting worden betaald. De totale beschikbare notionele intrestaftrek bedraagt echter € 1.587.012,47 zodat er de facto geen belasting verschuldigd is (en eventueel ingehouden RV op ontvangen interesten terugbetaalbaar is).

De uitkeerbare winst per aandeel bedraagt € 31,43. De raad van bestuur beslist om hiervan € 23,00 per aandeel als dividend uit te keren in 2017 (totaalbedrag €254.150)

Eigen vermogen op einde BJ (22.314.713,19) gedeeld door aantal aandelen (11.050) = € 2019

Het bruto-dividend zal verlaagd worden met 15% roerende voorheffing, tenzij in hoofde van natuurlijke personen, voor wie een dividend uitgekeerd door een erkende CVBA-so is vrijgesteld ten belope van 170€ (geïndexeerd AJ 2010) per persoon per jaar.

Voor natuurlijke personen is het bruto-dividend dus gelijk aan het netto-dividend rendement.

In de loop van het boekjaar 2017

verwachten we de volgende bewegingen:

- uitkering dividenden voor totaalbedrag van € 254.150
- ingebruikname project EZ. Start afschrijvingen 3 % = € 120.000 per jaar, verhuur: opbrengst € 155.880
- bijkomende investering in FX: € 1.000.000
- bijkomende investering in project GY: € 1.000.000
- huuropbrengsten projecten AN, PE, LS : € 171.468
- huuropbrengsten projecten BE, CX, DY, EZ: € 353.328
- kosten voor de werking van de vennootschap : € 70.808(aanwerving 1e personeelslid)
- opbrengsten geldbeleggingen: € 170.000
- eigenaarsonderhoud woongelegenheden project AN en project PE: € 17.319
- financiële opbrengsten: € 439.483,90

Bij de afsluiting van boekjaar 2017

geeft dit volgend resultaat:

| | | |
|------------|-------------------------|--------------|
| Inkomsten: | huuropbrengsten: | € 524.796 |
| | financiële opbrengsten: | € 439.483,90 |
| kosten: | afschrijvingen: | € 411.000 |
| | werking vennootschap : | € 70.808 |
| | eigenaarsonderhoud: | € 17.319 |

Resultaat: + € 465.152,90

Cash Flow: + € 876.152,90

Op het resultaat van € 465.152,90 moet in principe 34% vennootschapsbelasting worden betaald. De totale beschikbare notionele intrestaftrek bedraagt echter €1.985.709,95 zodat er de facto geen belasting verschuldigd is (en eventueel ingehouden RV op ontvangen interesten terugbetaalbaar is).

De uitkeerbare winst per aandeel bedraagt € 39,99. De raad van bestuur beslist om hiervan **€29,00 per aandeel als dividend uit te keren in 2018 (totaalbedrag € 320.450)**

Eigen vermogen op einde BJ (22.459.416,09) gedeeld door aantal aandelen (11.050) = € 2032
Het bruto-dividend zal verlaagd worden met 15% roerende voorheffing, tenzij in hoofde van natuurlijke personen, voor wie een dividend uitgekeerd door een erkende CVBA-so is vrijgesteld ten belope van 170€ (geïndexeerd AJ 2010) per persoon per jaar.

Voor natuurlijke personen is het bruto-dividend dus gelijk aan het netto-dividend rendement.

7.3 Controle van de winstprognose door de commissaris

Het verslag van PriceWaterhouseCoopers (PwC bedrijfsrevisoren BCVBA), vertegenwoordigd door Ann Smolders (erkenningnummer AO1881) aangaande de prognose en ramingen conform rubriek 13.2 van bijlage 1 van de verordening (EG) nr.808/2004 van de commissie van 29 april 2004.



INCLUSIE INVEST CVBA
Breugelweg 200
3900 Overpelt

Ter attentie van de Raad van Bestuur

Geachte heren,

Dit rapport werd opgesteld overeenkomstig de modaliteiten aangegeven in onze opdrachtbrief dd. 18 september 2012 (de "Overeenkomst") in het kader van de assurance-opdracht in verband met de toekomstgerichte informatie opgenomen in het financieel plan opgesteld door Inclusie Invest CVBA ("de Vennootschap") in overeenstemming met rubriek 13.1 van bijlage 1 van de verordening (EG) Nr.809/2004 van de commissie van 29 april 2004 en zoals opgenomen in rubriek 7.2 van de Prospectus van de Vennootschap.

Overeenkomstig rubriek 13.1 van bijlage 1 van de verordening (EG) Nr.809/2004 van de commissie van 29 april 2004 dient de Raad van Bestuur indien een uitgevende instelling een winstprognose of een winstraming (of "de toekomstgerichte financiële informatie") wenst op te nemen (dit te doen in overeenstemming met rubriek 13.1 van bijlage 1 van de verordening (EG) Nr.809/2004 van de commissie van 29 april 2004. Rubriek 13.2 van bijlage 1 van de verordening (EG) Nr.809/2004 van de commissie van 29 april 2004 voorziet eveneens dat de Commissaris van de vennootschap over dit financieel plan een verslag moet opmaken.

Gegeven het feit dat Inclusie Invest CVBA in de Prospectus onder rubriek 7.2 "financieel plan" winstramingen heeft opgenomen, stellen wij, PwC Bedrijfsrevisoren bcvba ("PwC"), een verslag op over de toekomstgerichte financiële informatie die hierin werd opgenomen.

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de toekomstgerichte financiële informatie met inbegrip van de grondslagen waarop deze informatie gebaseerd is en met inbegrip van de interne controle die van toepassing is voor het opstellen van deze informatie.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

We hebben de winstramingen opgenomen in het financieel plan van "de Vennootschap" onderzocht in overeenstemming met de Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten zoals van toepassing bij de analyse van toekomstgerichte financiële informatie (ISAE 3400).

*PwC Bedrijfsrevisoren cuba, burgerlijke vennootschap met handelsvorm - PwC Réviseurs d'Entreprises scl.
société civile à forme commerciale - Financial Assurance Services
Maatschappelijke zetel/Siège social: Woluwe Garden, Woluweval 18, B-1932 Sint-Stevens-Woluwe
T: +32 (0)2 710 4211, F: +32 (0)2 710 4299, www.pwc.com
BTW/TVA BE 0429.501.944 / RPR Brussel - RPM Bruxelles / ING BE43 7101 3811 4501 - BIC BBRU3333 -
RBS BE39 7205 4043 3185 - BIC ABNABE33*

Werkzaamheden en besluit

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben we nagegaan of de winstramingen naar behoren zijn opgesteld op basis van de vermelde grondslagen en dat de boekhoudkundige grondslagen voor de opstelling van de winstraming in overeenstemming zijn met de grondslagen voor de financiële verslaggeving van de Vennootschap. Op basis van deze werkzaamheden hebben we volgende grondslagen geïdentificeerd die aan de basis liggen van de door de Raad van Bestuur opgestelde toekomstgerichte financiële informatie:

- Het financieel plan is gebaseerd op een opbrengsten- en kostenberekening per woongelegenheden. Op basis van het resultaat per woongelegenheden werd vervolgens een jaarlijkse winstraming opgesteld voor de Vennootschap met betrekking tot de jaren 2012 tot 2017.
- De opbrengsten per woongelegenheden bestaan uit de huurinkomsten die zullen worden betaald door bewoners. De inkomsten van deze personen bestaan uit een vervangingsinkomen en een integratieinkomen, vastgesteld door de Belgische overheid (www.handicap.fgov.be), dat verondersteld wordt te variëren van 900 tot 1.350 EUR per maand. De Raad van Bestuur veronderstelt dat slechts een derde van dit inkomen aan huur kan worden besteed. Gezien de huurinkomst aldus tussen 300 en 450 EUR per maand bedraagt, werd voor de verdere berekeningen in het financieel plan door de Raad van Bestuur een gemiddelde maandelijkse huurinkomst van 400 EUR weerhouden.
- Voor de woongelegenheden wordt een gemiddelde woonoppervlakte van 85 m² verondersteld. Deze oppervlakte is door de Raad van Bestuur bepaald op basis van bestekken van projecten die reeds in uitvoering zijn of zullen worden uitgevoerd.
- De constructiekost van de woongelegenheden werd door de Raad van Bestuur verondersteld gemiddeld 1500 EUR per m² te bedragen. Deze kost is door de Raad van Bestuur bepaald op basis van bestekken van projecten die reeds in uitvoering zijn of zullen worden uitgevoerd, wat overeenstemt met een bedrag van 110.000 EUR afgerond per woongelegenheden. De afschrijvingstermijn werd vastgelegd op 33 jaar wat in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde boekhoudregels.
- De Raad van Bestuur veronderstelt bovendien dat een derde van het door de vennoten gestort kapitaal zal worden belegd op termijnrekeningen waarvoor het interestpercentage bepaald werd op basis van het gemiddelde rendement dat de Vennootschap realiseerde op de termijn beleggingen over de periode juli 2011 - augustus 2012. Op basis hiervan werd een financiële opbrengst per woongelegenheden berekend.
- Op basis van voorgaande opbrengsten en kosten per woongelegenheden werd door de Raad van Bestuur vervolgens een jaarlijkse winstraming uitgewerkt voor de jaren 2012 tot 2017, door deze kosten en opbrengsten te vermenigvuldigen met het aantal in de planning vooropgestelde woongelegenheden.
- De verwachting met betrekking tot de uitgave van nieuwe aandelen werd door de Raad van Bestuur verondersteld op basis van de in de planning opgenomen projecten.
- De Raad van Bestuur veronderstelt bovendien nog een jaarlijks forfaitair bedrag voor algemene werkingskosten.



Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden kunnen we besluiten dat:

- er niets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe brengt van mening te zijn dat de gebruikte veronderstellingen niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, een redelijke basis zouden vormen voor het opstellen van de winstramingen;
- de winstramingen naar behoren zijn opgesteld, op basis van de in het financieel plan vermelde veronderstellingen;
- de boekhoudkundige grondslagen voor de opstelling van de winstramingen in overeenstemming zijn met de grondslagen voor de statutaire financiële verslaggeving van de Vennootschap.


De toekomstige reële resultaten zullen naar alle waarschijnlijkheid verschillen van de door de Raad van Bestuur opgestelde toekomstgerichte financiële informatie zoals opgenomen in het financieel plan van de Prospectus, aangezien de door de Raad van Bestuur gebruikte grondslagen mogelijk niet gerealiseerd zullen worden zoals verwacht en deze afwijkingen zou van materieel belang kunnen zijn.

Beperking van de draagwijdte van onze opdracht

Dit rapport werd opgesteld enkel ten behoeve van de uitgifte van aandelen zoals opgenomen in de Prospectus opgesteld door Inclusie Invest CVBA. Ons verslag kan niet gebruikt worden voor andere doeleinden dan deze van de Prospectus.

Sint-Stevens-Woluwe, 24 september 2012

PwC Bedrijfsrevisoren BCVBA
Vertegenwoordigd door



Ann Smolders
Vennoot

7.4 Specifieke waarderingsregels

Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

Oprichtingskosten

Deze worden:

hetzij onmiddellijk in kosten geboekt,

hetzij geactiveerd en afgeschreven in jaarlijkse schijven van 20 %.

In geval het herstructureringskosten betreft, wordt in de toelichting verantwoord dat de geactiveerde kosten effectief kosten zijn die verband houden met een ingrijpende wijziging in de structuur of de organisatie van de erkende voorziening en dat die kosten ertoe strekken een gunstige en duurzame invloed te hebben op de werking ervan.

Materiële vaste activa

Algemeen

Deze activa worden gewaardeerd tegen:

* aanschaffingsprijs (aankoopprijs + bijkomende kosten)

* vervaardigingsprijs

* inbrengwaarde

Herwaardering van gebouwen en terreinen is toegelaten wanneer de waarde ervan duurzaam en vaststaand uitstijgt boven de boekwaarde ervan.

De geherwaardeerde waarde die voor gebouwen en terreinen in aanmerking wordt genomen, wordt verantwoord in de toelichting bij de jaarrekening van het boekjaar waarin de herwaardering werd doorgevoerd.

De gebruiksrechten betreffende materiële vaste activa waarover de voorziening beschikt op grond van leasing of gelijkaardige overeenkomsten, worden onder de activa opgenomen voor het gedeelte van de volgens de overeenkomst te storten bedragen, dat strekt tot de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde van het goed waarop de overeenkomst betrekking heeft.

De overeenkomstige verplichtingen aan de passiefzijde worden jaarlijks gewaardeerd ten belope van de nog te storten bedragen voor de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde.

Materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur

- Deze activa worden lineair afgeschreven als volgt :

* 3 % per jaar voor gebouwen en intercalaire intresten;

* 5 % per jaar voor onroerende goederen bij bestemming;

* 10 % per jaar voor meubilair en niet-medisch materiaal;

* 20 % per jaar voor rollend materiaal bestemd voor vervoer, medisch materiaal,

computeruitrusting, grote onderhoud- en herstellingswerken.

- Intercalair intresten kunnen geactiveerd worden voor het deel opgelopen tussen het starten van de bouw en het bedrijfsklaar worden ervan. Ze worden op een afzonderlijke rekening weergegeven en worden afgeschreven vanaf de datum waarop het gebouw bedrijfsklaar wordt.

- De afschrijvingen voor vaste activa in leasing worden gespreid over dezelfde tijdsduur als deze die toegepast wordt voor een overeenkomstig vast activum in eigendom.

De afschrijvingen voor de inrichting van gehuurde gebouwen worden gespreid over de tijdsduur van het huurcontract.

Wanneer ingevolge technische ontwaarding of wegens de wijziging van economische of technologische omstandigheden de boekhoudkundige waarde hoger is dan de gebruikswaarde of de verwachte realisatiewaarde voor buiten gebruik gestelde activa, wordt overgegaan tot aanvullende of uitzonderlijke afschrijvingen.

De afschrijvingen op materiële vaste activa mogen slechts worden teruggenomen, wanneer blijkt dat de daarvoor toegepaste afschrijvingen wegens gewijzigde economische of technologische omstandigheden, een te snelle afschrijving tot gevolg heeft gehad.

De afschrijvingen van de geherwaardeerde waarde van materiële vaste activa worden gespreid over de vermoedelijke residuele gebruiksduur van de betrokken activa.

Materiële vaste activa met onbeperkte gebruiksduur

Voor materiële vaste activa waarvan de gebruiksduur niet beperkt is, wordt slechts tot waardeverminderingen overgegaan ingeval van duurzame minderwaarde of ontwaarding.

Financiële vaste activa

Deze activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorraden

De verbruiksgoederen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of tegen de marktwaarde op balansdatum als die lager is.

De aanschaffingswaarde van de goederen wordt bepaald volgens de volgende methoden :

individualisering van de prijs van elk bestanddeel;

of FIFO (eerst in eerst uit).

Vorderingen

Vorderingen vertegenwoordigd door vastrentende effecten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, al dan niet met inbegrip van de bijkomende kosten.

De vorderingen niet vertegenwoordigd door vastrentende effecten worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

In voorkomend geval worden:

1° de rente die in de nominale waarde van de vordering vervat is, of

2° het verschil tussen aanschaffingswaarde en nominale waarde van de vordering

geboekt in de overlopende rekeningen van het passief en pro rata temporis in resultaat genomen.

Voor vorderingen die in termijnen worden geïnd, wordt de rente, die in resultaat wordt genomen, bepaald door toepassing van de reële rente op het uitstaand beginsaldo van het boekjaar of d.m.v. een andere methode die een gelijkwaardig resultaat oplevert.

Op de vorderingen worden waardeverminderingen toegepast zo er voor het geheel of voor een gedeelte onzekerheid bestaat over de betaling op de vervaldag.

Verder kunnen eveneens waardeverminderingen worden toegepast wanneer de realisatiewaarde van de vorderingen op balansdatum lager is dan hun boekwaarde.

Er wordt rekening gehouden met de nog te ontvangen opbrengsten op balansdatum die betrekking hebben op het boekjaar of op de voorgaande boekjaren, behalve indien de effectieve inning van deze opbrengsten onzeker is.

Geldbeleggingen in liquide middelen

Tegoeden bij financiële instellingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

De effecten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde zonder de bijkomende kosten. De bijkomende kosten met betrekking tot geldbeleggingen mogen ten laste worden genomen van de resultatenrekening van het boekjaar in de loop waarvan ze werden aangegaan.

Waardeverminderingen worden enkel toegepast wanneer de realisatiewaarde op balansdatum lager is dan de aanschaffingswaarde.

Voorzieningen voor risico's en kosten

Deze worden geïndividualiseerd naargelang van de risico's en kosten met dezelfde aard die ze moeten dekken.

Ze worden slechts gehandhaafd in de mate dat zij vereist zijn volgens een actuele beoordeling van de risico's en kosten waarvoor ze werden gevormd.

Schulden

De schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

De waarderingsregels voor vorderingen zijn eveneens van toepassing op de schulden met dien verstande dat de pro rata temporis verrekening van de impliciete rente geboekt wordt in de overlopende rekeningen van het actief.

Er wordt rekening gehouden met de nog te betalen kosten op de balansdatum die betrekking hebben op het boekjaar of op de voorgaande boekjaren.

8 BIJLAGE 1 ; HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE; JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR 2011

JAARREKENING IN EURO

Naam: INCLUSIE INVEST CVBA-SO
Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk
Adres: Breugelweg **Nr:** 200 **Bus:**
Postnummer: 3900 **Gemeente:** Overpelt
Land: België
Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Hasselt
Internetadres: <http://www.inclusieinvest.be/>
Ondernemingsnummer BE 0834.804.863
Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt. 24-03-2011

Jaarrekening goedgekeurd door de algemene vergadering van 20-06-2012
met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01-03-2011 **tot** 31-12-2011
Vorig boekjaar van - **tot** -

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

VOL 1.2, VOL 5.2.1, VOL 5.2.2, VOL 5.2.3, VOL 5.2.4, VOL 5.3.1, VOL 5.3.2, VOL 5.3.3, VOL 5.3.4, VOL 5.3.5, VOL 5.3.6, VOL 5.4.1, VOL 5.4.2, VOL 5.4.3, VOL 5.5.1, VOL 5.5.2, VOL 5.8, VOL 5.11, VOL 5.13, VOL 5.14, VOL 5.16, VOL 5.17.1, VOL 5.17.2, VOL 6

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN

MARIJSE Eric

Scheldeoeverstraat 4
8580 Avelgem
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011 **Einde van het mandaat:** 01-03-2013 **Bestuurder**

VERBAKEL Cornelius

Lenaarshof 5
3740 Blizen
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011 **Einde van het mandaat:** 01-03-2013 **Bestuurder**

LEUS Ignace

| | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Beekveken 58 2840 Rumst BELGIË | Begin van het mandaat: 01-03-2011 | Einde van het mandaat: 01-03-2013 | Bestuurder |
| HENDERICKX Urbain | | | |
| Matenstraat 131 2845 Niel BELGIË | Begin van het mandaat: 19-09-2011 | Einde van het mandaat: 19-09-2013 | Bestuurder |
| SERESIA Dirk | | | |
| J. De Vriendtstraat 23 3900 Overpelt BELGIË | Begin van het mandaat: 01-03-2011 | Einde van het mandaat: 01-03-2013 | Voorzitter van de Raad van Bestuur |
| VANBAEL Godelieva | | | |
| Karel Van den Oeverstraat 12 2140 Bergerhout (Antwerpen) BELGIË | Begin van het mandaat: 01-03-2011 | Einde van het mandaat: 01-03-2013 | Bestuurder |
| JANSSENS Paul | | | |
| Georstraat 36 3191 Hever BELGIË | Begin van het mandaat: 19-09-2011 | Einde van het mandaat: 19-09-2013 | Bestuurder |
| VERBEEK Willy | | | |
| Kapelstraat 90 3900 Overpelt BELGIË | Begin van het mandaat: 01-03-2011 | Einde van het mandaat: 01-03-2013 | Gedelegeerd bestuurder |
| PARTICIPATIEMAATSCHAPPIJ VLAANDEREN NV (PMV) | | | |
| BE 0455.777.660 Oude Graanmarkt 63 1000 Brussel BELGIË | Begin van het mandaat: 19-03-2012 | Einde van het mandaat: 19-03-2014 | Bestuurder |
| Direct of indirect vertegenwoordigd door: | | | |
| ADONS Steven | | | |
| PWC BEDRIJFSREVISOREN CVBA, BURGERLIJKE VENNOOTSCHAP MET HANDELSVORM (B00009) | | | |
| BE 0429.501.944 Woluwedal 18 1932 Sint-Stevens-Woluwe BELGIË | Begin van het mandaat: 19-09-2011 | Einde van het mandaat: 23-06-2014 | Commissaris |



Direct of indirect vertegenwoordigd door:
SMOLDERS Ann (A01881)

BALANS NA WINSTVERDELING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-----------|-------|------------------|----------------|
| ACTIVA | | | | |
| VASTE ACTIVA | | 20/28 | 2.213 | |
| Oprichtingskosten | 5.1 | 20 | 2.213 | |
| Immateriële vaste activa | 5.2 | 21 | | |
| Materiële vaste activa | 5.3 | 22/27 | | |
| Terreinen en gebouwen | | 22 | | |
| Installaties, machines en uitrusting | | 23 | | |
| Meubilair en rollend materieel | | 24 | | |
| Leasing en soortgelijke rechten | | 25 | | |
| Overige materiële vaste activa | | 26 | | |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen | | 27 | | |
| Financiële vaste activa | 5.4/5.5.1 | 28 | | |
| Verbonden ondernemingen | 5.14 | 280/1 | | |
| Deelnemingen | | 280 | | |
| Vorderingen | | 281 | | |
| Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat | 5.14 | 282/3 | | |
| Deelnemingen | | 282 | | |
| Vorderingen | | 283 | | |
| Andere financiële vaste activa | | 284/8 | | |
| Aandelen | | 284 | | |
| Vorderingen en borgtochten in contanten | | 285/8 | | |
| VLOTTENDE ACTIVA | | 29/58 | 1.838.044 | |
| Vorderingen op meer dan één jaar | | 29 | | |
| Handelsvorderingen | | 290 | | |
| Overige vorderingen | | 291 | | |
| Vorraden en bestellingen in uitvoering | | 3 | | |
| Vorraden | | 30/36 | | |
| Grond- en hulpstoffen | | 30/31 | | |
| Goederen in bewerking | | 32 | | |
| Geread product | | 33 | | |
| Handelsgoederen | | 34 | | |
| Onroerende goederen bestemd voor verkoop | | 35 | | |
| Vooruitbetalingen | | 36 | | |
| Bestellingen in uitvoering | | 37 | | |
| Vorderingen op ten hoogste één jaar | | 40/41 | 67.598 | |
| Handelsvorderingen | | 40 | 60.266 | |
| Overige vorderingen | | 41 | 7.332 | |
| Geldbeleggingen | 5.5.1/5.6 | 50/53 | 1.770.434 | |
| Eigen aandelen | | 50 | | |
| Overige beleggingen | | 51/53 | 1.770.434 | |
| Liquide middelen | | 54/58 | | |
| Overlopende rekeningen | 5.6 | 490/1 | 12 | |
| TOTAAL VAN DE ACTIVA | | 20/58 | 1.840.257 | |

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|--------|-------|------------------|----------------|
| PASSIVA | | | | |
| EIGEN VERMOGEN | | | | |
| Kapitaal | 5.7 | 10/15 | 1.706.412 | |
| Geplaatsd kapitaal | | 10 | 1.710.000 | |
| Niet-opgevraagd kapitaal | | 100 | 1.710.000 | |
| | | 101 | | |
| Uitgiftepremies | | 11 | | |
| Herwaarderingsmeerwaarden | | 12 | | |
| Reserves | | 13 | | |
| Wettelijke reserve | | 130 | | |
| Onbeschikbare reserves | | 131 | | |
| Voor eigen aandelen | | 1310 | | |
| Andere | | 1311 | | |
| Belastingvrije reserves | | 132 | | |
| Beschikbare reserves | | 133 | | |
| Overgedragen winst (verlies) | (+)(-) | 14 | -3.588 | |
| Kapitaalsubsidies | | 15 | | |
| Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief | | 19 | | |
| VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN | | | | |
| Voorzieningen voor risico's en kosten | | 160/5 | | |
| Pensioenen en soortgelijke verplichtingen | | 160 | | |
| Belastingen | | 161 | | |
| Grote herstellings- en onderhoudswerken | | 162 | | |
| Overige risico's en kosten | 5.8 | 163/5 | | |
| Uitgestelde belastingen | | 168 | | |
| SCHULDEN | | | | |
| Schulden op meer dan één jaar | 5.9 | 17/49 | 133.845 | |
| Financiële schulden | | 170/4 | | |
| Achtergestelde leningen | | 170 | | |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen | | 171 | | |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden | | 172 | | |
| Kredietinstellingen | | 173 | | |
| Overige leningen | | 174 | | |
| Handelsschulden | | 175 | | |
| Leveranciers | | 1750 | | |
| Te betalen wissels | | 1751 | | |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen | | 176 | | |
| Overige schulden | | 178/9 | | |
| Schulden op ten hoogste één jaar | 5.9 | 42/48 | 58.845 | |
| Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen | | 42 | | |
| Financiële schulden | | 43 | | |
| Kredietinstellingen | | 430/8 | | |
| Overige leningen | | 439 | | |
| Handelsschulden | | 44 | 51.964 | |
| Leveranciers | | 440/4 | 51.964 | |
| Te betalen wissels | | 441 | | |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen | | 46 | | |
| Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | 5.9 | 45 | 6.881 | |
| Belastingen | | 450/3 | 6.881 | |
| Bezoldigingen en sociale lasten | | 454/9 | | |
| Overige schulden | | 47/48 | | |
| Overlopende rekeningen | 5.9 | 492/3 | 75.000 | |
| TOTAAL VAN DE PASSIVA | | 10/49 | 1.840.257 | |

RESULTATENREKENING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------|-------|----------------|----------------|
| Bedrijfsopbrengsten | | 70/74 | 20.000 | |
| Omzet | 5.10 | 70 | | |
| Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-) | | 71 | | |
| Geproduceerde vaste activa | | 72 | | |
| Andere bedrijfsopbrengsten | 5.10 | 74 | 20.000 | |
| Bedrijfskosten | | 60/64 | 59.401 | |
| Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen | | 60 | | |
| Aankopen | | 600/8 | | |
| Voorraad: afname (toename) (+)/(-) | | 609 | | |
| Diensten en diverse goederen | | 61 | 58.848 | |
| Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-) | 5.10 | 62 | | |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa | | 630 | 553 | |
| Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-) | | 631/4 | | |
| Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-) | 5.10 | 635/7 | | |
| Andere bedrijfskosten | 5.10 | 640/6 | | |
| Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-) | | 649 | | |
| Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-) | | 9901 | -39.401 | |
| Financiële opbrengsten | | 75 | 35.775 | |
| Opbrengsten uit financiële vaste activa | | 750 | | |
| Opbrengsten uit vlottende activa | | 751 | 35.775 | |
| Andere financiële opbrengsten | 5.11 | 752/9 | | |
| Financiële kosten | 5.11 | 65 | 12 | |
| Kosten van schulden | | 650 | | |
| Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-) | | 651 | | |
| Andere financiële kosten | | 652/9 | 12 | |
| Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting (+)/(-) | | 9902 | -3.638 | |
| Uitzonderlijke opbrengsten | | 76 | 50 | |
| Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa | | 760 | | |
| Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa | | 761 | | |
| Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten | | 762 | | |
| Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa | | 763 | | |
| Andere uitzonderlijke opbrengsten | 5.11 | 764/9 | 50 | |
| Uitzonderlijke kosten | | 66 | | |
| Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa | | 660 | | |
| Waardeverminderingen op financiële vaste activa | | 661 | | |
| Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-) | | 662 | | |
| Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa | | 663 | | |
| Andere uitzonderlijke kosten | 5.11 | 664/8 | | |
| Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten (-) | | 669 | | |
| Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-) | | 9903 | -3.588 | |
| Onttrekking aan de uitgestelde belastingen | | 780 | | |
| Overboeking naar de uitgestelde belastingen | | 680 | | |

Nr. BE 0834.804.863

VOL 3

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|---------|------------|---------------|----------------|
| Belastingen op het resultaat | | | | |
| Belastingen | (+)/(-) | 5.12 67/77 | | |
| Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen | | 670/3 | 0 | |
| | | 77 | | |
| Winst (Verlies) van het boekjaar | (+)/(-) | 9904 | -3.588 | |
| Onttrekking aan de belastingvrije reserves | | 789 | | |
| Overboeking naar de belastingvrije reserves | | 689 | | |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-) | | 9905 | -3.588 | |

RESULTAATVERWERKING

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|--------|-------|----------|----------------|
| Te bestemmen winst (verlies) | (+)(-) | 9906 | -3.588 | |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar | (+)(-) | 9905 | -3.588 | |
| Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar | (+)(-) | 14P | | |
| Onttrekking aan het eigen vermogen | | 791/2 | | |
| aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies | | 791 | | |
| aan de reserves | | 792 | | |
| Toevoeging aan het eigen vermogen | | 691/2 | | |
| aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies | | 691 | | |
| aan de wettelijke reserve | | 6920 | | |
| aan de overige reserves | | 6921 | | |
| Over te dragen winst (verlies) | (+)(-) | 14 | -3.588 | |
| Tussenkost van de vennoten in het verlies | | 794 | | |
| Uit te keren winst | | 634/6 | | |
| Vergoeding van het kapitaal | | 634 | | |
| Bestuurders of zaakvoerders | | 635 | | |
| Andere rechthebbenden | | 636 | | |

**TOELICHTING
STAAT VAN DE OPRICHTINGSKOSTEN**

Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Nieuwe kosten van het boekjaar

Afschrijvingen

Andere

(+)/(-)

Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar

Waarvan

Kosten van oprichting en kapitaalverhoging, kosten bij uitgifte van

leningen en andere oprichtingskosten

Herstructureringskosten

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-------|--------------|----------------|
| 20P | XXXXXXXXXX | |
| 8002 | 2.766 | |
| 8003 | 553 | |
| 8004 | | |
| 20 | 2.213 | |
| 200/2 | 2.213 | |
| 204 | | |

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen

Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagd bedrag
Niet-opgevraagd bedrag

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

Met een resterende looptijd of opzegtermijn van
hoogstens één maand
meer dan één maand en hoogstens één jaar
meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-------|-----------|----------------|
| 51 | | |
| 8681 | | |
| 8682 | | |
| 52 | | |
| 8684 | | |
| 53 | 1.500.000 | |
| 8686 | | |
| 8687 | 500.000 | |
| 8688 | 1.000.000 | |
| 8689 | 270.434 | |

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt
Beheersvergoeding 2012 KBC

| Boekjaar |
|----------|
| 12 |

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-------|------------|----------------|
| 100P | XXXXXXXXXX | |
| 100 | 1.710.000 | |

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

Aandelen categorie A
 Aandelen categorie B
 Aandelen categorie C

Aandelen op naam
 Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen

| Codes | Bedragen | Aantal aandelen |
|-------|------------|-----------------|
| | 1.500.000 | 750 |
| | 40.000 | 20 |
| | 170.000 | 85 |
| 8702 | XXXXXXXXXX | 855 |
| 8703 | XXXXXXXXXX | |

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten

| Codes | Niet-opgevraagd bedrag | Opgevraagd, niet-gestort bedrag |
|-------|------------------------|---------------------------------|
| 101 | | XXXXXXXXXX |
| 8712 | XXXXXXXXXX | |

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen
 Gehouden door haar dochters
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten
 Bedrag van de lopende converteerbare leningen
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen
 Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten
 Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 8721 | |
| 8722 | |
| 8731 | |
| 8732 | |
| 8740 | |
| 8741 | |
| 8742 | |
| 8745 | |
| 8746 | |
| 8747 | |
| 8751 | |

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling
 Aantal aandelen
 Daaraan verbonden stemrecht
 Uitsplitsing volgens de aandeelhouders
 Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf
 Aantal aandelen gehouden door haar dochters

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 8761 | |
| 8762 | |
| 8771 | |
| 8781 | |

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, ZOALS DIE BLIJKT UIT DE KENNISGEVINGEN DIE DE ONDERNEMING HEEFT ONTVANGEN

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

| | Codes | Boekjaar |
|---|-------|----------|
| Financiële schulden | 8801 | |
| Achtergestelde leningen | 8811 | |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen | 8821 | |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden | 8831 | |
| Kredietinstellingen | 8841 | |
| Overige leningen | 8851 | |
| Handelsschulden | 8881 | |
| Leveranciers | 8871 | |
| Te betalen wissels | 8881 | |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen | 8891 | |
| Overige schulden | 8901 | |

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

42

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

| | | |
|---|------|--|
| Financiële schulden | 8802 | |
| Achtergestelde leningen | 8812 | |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen | 8822 | |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden | 8832 | |
| Kredietinstellingen | 8842 | |
| Overige leningen | 8852 | |
| Handelsschulden | 8862 | |
| Leveranciers | 8872 | |
| Te betalen wissels | 8882 | |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen | 8892 | |
| Overige schulden | 8902 | |

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

8912

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

| | | |
|---|------|--|
| Financiële schulden | 8803 | |
| Achtergestelde leningen | 8813 | |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen | 8823 | |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden | 8833 | |
| Kredietinstellingen | 8843 | |
| Overige leningen | 8853 | |
| Handelsschulden | 8863 | |
| Leveranciers | 8873 | |
| Te betalen wissels | 8883 | |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen | 8893 | |
| Overige schulden | 8903 | |

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913

GEWAARBORGDE SCHULDEN

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

| | | |
|---|------|--|
| Financiële schulden | 8921 | |
| Achtergestelde leningen | 8931 | |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen | 8941 | |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden | 8951 | |
| Kredietinstellingen | 8961 | |
| Overige leningen | 8971 | |
| Handelsschulden | 8981 | |
| Leveranciers | 8991 | |
| Te betalen wissels | 9001 | |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen | 9011 | |
| Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten | 9021 | |
| Overige schulden | 9051 | |

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

9061

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

| | | |
|---------------------|------|--|
| Financiële schulden | 8922 | |
|---------------------|------|--|

Nr. BE 0834.804.863

VOL 5.9

| | Codes | Boekjaar |
|---|-------|----------|
| Achtergestelde leningen | 8932 | |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen | 8942 | |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden | 8952 | |
| Kredietinstellingen | 8962 | |
| Overige leningen | 8972 | |
| Handelsschulden | 8982 | |
| Leveranciers | 8992 | |
| Te betalen wissels | 9002 | |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen | 9012 | |
| Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | 9022 | |
| Belastingen | 9032 | |
| Bezoldigingen en sociale lasten | 9042 | |
| Overige schulden | 9052 | |
| Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming | 9062 | |

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

| | Codes | Boekjaar |
|--|-------|----------|
| Belastingen | | |
| Vervallen belastingschulden | 9072 | |
| Niet-vervallen belastingschulden | 9073 | 6.881 |
| Geraamde belastingschulden | 450 | |
| Bezoldigingen en sociale lasten | | |
| Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid | 9076 | |
| Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten | 9077 | |

OVERLOPENDE REKENINGEN

| | Boekjaar |
|--|----------|
| Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt Viaams Agentschap voor Personen met een Handicap - Projectsubsidie 2012-2013 | 75.000 |

BEDRIJFSRESULTATEN

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Netto-omzet

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------------|----------------|
| 740 | 20.000 | |
| BEDRIJFSKOSTEN | | |
| Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister | | |
| Totaal aantal op de afsluitingsdatum | 9086 | |
| Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten | 9087 | |
| Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren | 9088 | |
| Personeelskosten | | |
| Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen | 620 | |
| Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen | 621 | |
| Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen | 622 | |
| Andere personeelskosten | 623 | |
| Ouderdoms- en overlevingspensioenen | 624 | |
| Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen | | |
| Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) | (+)/(-) 635 | |
| Waardeverminderingen | | |
| Op voorraden en bestellingen in uitvoering | | |
| Geboekt | 9110 | |
| Teruggenomen | 9111 | |
| Op handelsvorderingen | | |
| Geboekt | 9112 | |
| Teruggenomen | 9113 | |
| Voorzieningen voor risico's en kosten | | |
| Toevoegingen | 9115 | |
| Bestedingen en terugnemingen | 9116 | |
| Andere bedrijfskosten | | |
| Bedrijfsbelastingen en -taksen | 640 | |
| Andere | 641/8 | |
| Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen | | |
| Totaal aantal op de afsluitingsdatum | 9096 | |
| Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten | 9097 | |
| Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren | 9098 | |
| Kosten voor de onderneming | 617 | |

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Belastingen op het resultaat van het boekjaar

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belasting-supplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belasting-supplementen
- Geraamde belasting-supplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 9134 | |
| 9135 | |
| 9136 | |
| 9137 | |
| 9138 | |
| 9139 | |
| 9140 | |

Invloed van de uitzonderlijke resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

- Actieve latenties
 - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
 - Andere actieve latenties

- Passieve latenties
 - Uitsplitsing van de passieve latenties

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 9141 | |
| 9142 | |
| 9144 | |

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

- Aan de onderneming (aftrekbaar)
- Door de onderneming

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-------|----------|----------------|
| 9145 | 58.848 | |
| 9146 | 20.000 | |
| 9147 | | |
| 9148 | | |

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Voorname voorwaarden van de toegestane waarborgen

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Voorname voorwaarden van deze verplichtingen

Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon

Aan bestuurders en zaakvoerders
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 9500 | |
| 9501 | |
| 9502 | |
| 9503 | |
| 9504 | |

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

Bezoldiging van de commissaris(sen)

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)

Andere controleopdrachten
Belastingadviesopdrachten
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten
Belastingadviesopdrachten
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 9505 | 3.500 |
| 95061 | 506 |
| 95062 | |
| 95063 | |
| 95091 | |
| 95082 | |
| 95083 | |

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

WAARDERINGSREGELS

Specifieke waarderingsregels :

Oprichtingskosten :

Deze worden :

- hetzij onmiddellijk in kosten geboekt,
- hetzij geactiveerd en afgeschreven in jaarlijkse schijven van 20 %.

In geval het herstructureringskosten betreft, wordt in de toelichting verantwoord dat de geactiveerde kosten effectief kosten zijn die verband houden met een ingrijpende wijziging in de structuur of de organisatie van de erkende voorziening en dat die kosten ertoe strekken een gunstige en duurzame invloed te hebben op de werking ervan.

Materiële vaste activa :

A) Algemeen

- Deze activa worden gewaardeerd tegen:

- * aanschaffingsprijs (aankoopprijs + bijkomende kosten)
- * vervaardigingsprijs
- * inbrengwaarde

Herwaardering van gebouwen en terreinen is toegelaten wanneer de waarde ervan duurzaam en vaststaand uitstijgt boven de boekwaarde ervan.

- De geherwaardeerde waarde die voor gebouwen en terreinen in aanmerking wordt genomen, wordt verantwoord in de toelichting bij de jaarrekening van het boekjaar waarin de herwaardering werd doorgevoerd.

De gebruiksrechten betreffende materiële vaste activa waarover de voorziening beschikt op grond van leasing of gelijkaardige overeenkomsten, worden onder de activa opgenomen voor het gedeelte van de volgens de overeenkomst te storten bedragen, dat strekt tot de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde van het goed waarop de overeenkomst betrekking heeft.

De overeenkomstige verplichtingen aan de passiefzijde worden jaarlijks gewaardeerd ten belope van de nog te storten bedragen voor de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde.

B) Materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur

- Deze activa worden lineair afgeschreven als volgt :

- * 3 % per jaar voor gebouwen en intercalaire intresten;
- * 5 % per jaar voor onroerende goederen bij bestemming;
- * 10 % per jaar voor meubilair en niet-medisch materiaal;
- * 20 % per jaar voor rollend materiaal bestemd voor vervoer, medisch materiaal, computeruitrusting, grote onderhoud- en herstellingswerken.

- Intercalare intresten kunnen geactiveerd worden voor het deel opgelopen tussen het starten van de bouw en het bedrijfsklaar worden ervan.

- Ze worden op een afzonderlijke rekening weergegeven en worden afgeschreven vanaf de datum waarop het gebouw bedrijfsklaar wordt.

- De afschrijvingen voor vaste activa in leasing worden gespreid over dezelfde tijdsduur als deze die toegepast wordt voor een overeenkomstig vast activum in eigendom.

- De afschrijvingen voor de inrichting van gehuurde gebouwen worden gespreid over de tijdsduur van het huurcontract.

- Wanneer ingevolge technische ontwaarding of wegens de wijziging van economische of technologische omstandigheden de boekhoudkundige waarde hoger is dan de gebruikswaarde of de verwachte realisatiewaarde voor buiten gebruik gestelde activa, wordt overgegaan tot aanvullende of uitzonderlijke afschrijvingen.

- De afschrijvingen op materiële vaste activa mogen slechts worden teruggenomen, wanneer blijkt dat de daarvoor toegepaste afschrijvingen wegens gewijzigde economische of technologische omstandigheden, een te snelle afschrijving tot gevolg heeft gehad.

- De afschrijvingen van de geherwaardeerde waarde van materiële vaste activa worden gespreid over de vermoedelijke residuele gebruiksduur van de betrokken activa.

C) Materiële vaste activa met onbeperkte gebruiksduur

Voor materiële vaste activa waarvan de gebruiksduur niet beperkt is, wordt slechts tot waardeverminderingen overgegaan ingeval van duurzame minderwaarde of ontwaarding.

Financiële vaste activa :

Deze activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorraden :

De verbruiksgoederen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of tegen de marktwaarde op balansdatum als die lager is.

De aanschaffingswaarde van de goederen wordt bepaald volgens de volgende methoden :

- individualisering van de prijs van elk bestanddeel;
- of FIFO (eerst in eerst uit).

Vorderingen :

- Vorderingen vertegenwoordigd door vastrentende effecten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, al dan niet met inbegrip van de bijkomende kosten.

- De vorderingen niet vertegenwoordigd door vastrentende effecten worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

In voorkomend geval worden:

1° de rente die in de nominale waarde van de vordering vervat is, of

2° het verschil tussen aanschaffingswaarde en nominale waarde van de vordering

geboekt in de overlopende rekeningen van het passief en pro rata temporis in resultaat genomen.

- Voor vorderingen die in termijnen worden geïnd, wordt de rente, die in resultaat wordt genomen, bepaald door toepassing van de reële rente op het uitstaand beginsaldo van het boekjaar of d.m.v. een andere methode die een gelijkwaardig resultaat oplevert.

- Op de vorderingen worden waardeverminderingen toegepast zo er voor het geheel of voor een gedeelte onzekerheid bestaat over de betaling op de vervaldag.

- Verder kunnen eveneens waardeverminderingen worden toegepast wanneer de realisatiewaarde van de vorderingen op balansdatum lager is dan hun boekwaarde.

- Er wordt rekening gehouden met de nog te ontvangen opbrengsten op balansdatum die betrekking hebben op het boekjaar of op de voorgaande boekjaren, behalve indien de effectieve inning van deze opbrengsten onzeker is.

Geldbeleggingen in liquide middelen :

- Tegoeden bij financiële instellingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

- De effecten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde zonder de bijkomende kosten.

De bijkomende kosten met betrekking tot geldbeleggingen mogen ten laste worden genomen van de resultatenrekening van het boekjaar in de loop waarvan ze werden aangegaan.

- Waardeverminderingen worden enkel toegepast wanneer de realisatiewaarde op balansdatum lager is dan de aanschaffingswaarde.

Voorzieningen voor risico's en kosten :

- Deze worden geïndividualiseerd naargelang van de risico's en kosten met dezelfde aard die ze moeten dekken.

- Ze worden slechts gehandhaafd in de mate dat zij vereist zijn volgens een actuele beoordeling van de risico's en kosten waarvoor ze werden gevormd.

Schulden :

- De schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

- De waarderingsregels voor vorderingen zijn eveneens van toepassing op de schulden met dien verstande dat de pro rata temporis verrekening van de impliciete rente geboekt wordt in de overlopende rekeningen van het actief.

- Er wordt rekening gehouden met de nog te betalen kosten op de balansdatum die betrekking hebben op het boekjaar of op de voorgaande boekjaren.

INCLUSIE INVEST CVBA-SO
Maatschappelijke zetel: Breugelweg 200 - 3900 Overpelt
Ondernemingsnr 0834.804.863

**Jaarverslag van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering der
vennoten te houden op 20 06 2012 over het boekjaar afgesloten per 31 12 2011**

Geachte vennoten,

Wij hebben de eer u voor de eerste maal verslag uit te brengen over de activiteiten van het afgelopen boekjaar, en leggen u de jaarrekening ter goedkeuring voor.

1 Toelichting bij de jaarrekening afgesloten per 31 12 2011

Regelmatig worden we geconfronteerd met een nijpend tekort aan opvangplaatsen voor personen met een beperking: voorzieningen en dagcentra zitten vol, de wachtlijsten blijven groeien, er is geen aangepaste huisvesting. De overheid krijgt de tekorten in de gehandicaptenzorg niet alleen opgelost en moedigt Publiek Private Samenwerking (PPS) aan, maar er worden onvoldoende nieuwe investeerders naar de sector toe geleid. Nochtans staan Belgen bekend als goede spaarders en wordt er een massa geld belegd bij de banken.

Om hier iets aan te doen, sloegen we de handen in mekaar en hebben we op 1 maart 2011 'Inclusie Invest' boven het doopvont gehouden.

We stellen ons samen als doel om gebouwen op te richten en te verhuren aan mensen met een beperking en aan voorzieningen die zorg verlenen aan mensen met een beperking. De huurprijs van deze gebouwen wordt bewust laag gehouden. Er wordt rekening gehouden met het beschikbare inkomen van de eindgebruikers, dat meestal een vervangingsinkomen is, om te vermijden dat deze mensen in de armoede terechtkomen. Omwille van deze lage huurprijs, zal ook het rendement op uw investering in aandelen inclusie Invest beperkt zijn.

Beperkt rendement maar 100% goed gevoel!

Door de aankoop van uw aandelen van Inclusie Invest bent u niet uit op maximaal rendement, maar u behoort tot de grote groep mensen of organisaties die betrokken zijn bij of geraakt zijn door personen met een beperking. U bent dan ook bereid wat in te boeten op rendement om op die manier een maatschappelijk probleem te helpen oplossen.

Door de oprichting van Inclusie Invest als coöperatie, willen we ons verenigen. Een coöperatie is in essentie een samenwerkingsverband. Door aandelen te kopen van Inclusie Invest bent u vennoot in de coöperatie. Met de coöperatie willen we samen op een goedkope manier geld verzamelen om te investeren in aangepaste gebouwen voor mensen met een beperking.

In ons geboortjaar is Inclusie Invest erin geslaagd de bouwstenen te verzamelen om op korte termijn concrete invulling te geven aan deze doelstellingen.

We zijn vandaag, nog voor dat we één concreet project gerealiseerd hebben, niet alleen reeds met 14 vennoten A-aandeelhouders zorginstelling maar ook met 26 vennoten B/C-aandeelhouders en beschikken zo samen over een kapitaal van 2.018.000,- euro dat integraal kan geïnvesteerd worden in infrastructuur voor mensen met een beperking.

Verder hebben we ons tot doel gesteld om in de aanloop naar de eerste 5 projecten, zolang we nog niet beschikken over werkingsopbrengsten, zo weinig mogelijk ingebracht kapitaal te besteden aan werkingskosten, door zoveel als mogelijk gebruik te maken van vrijwilligers. We mogen dan ook tevreden zijn met een beperkt verlies van het boekjaar voor belastingen van -3.588,- euro.

Om op korte termijn invulling te geven aan onze doelstellingen hebben we in het laatste kwartaal van 2011 een projectoproep gelanceerd. Als gevolg van deze oproep liggen er 7 projecten ter tafel voor verdere studie, toewijzing en uitvoering.

Onze doelstelling is om tegen kwartaal 4 van 2012 tot concrete overeenkomsten te komen en alzo voor het einde van 2012 te starten met de realisatie van 1 project in iedere provincie. Dit moet ons dan ook toelaten om verder zowel aan projecten- en vennotenwerving te doen.

Het realiseren van 1.200 wooneenheden tegen 2020!

Om aan onze lange-termijn-doelstelling te voldoen nl "het realiseren van 1.200 wooneenheden tegen 2020", dienen we uiteindelijk te beschikken over een totaalvermogen van 200.000.000,- euro. Hiervoor hebben we een prospectus opgesteld. De goedkeuring op 9 augustus 2011 door het FSMA, de controlerende Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten in België, laat ons toe beroep te doen op het publieke spaarwezen in België en alzo voldoende vermogen te verzamelen om onze doelstelling te realiseren. Deze prospectus (beschikbaar via onze website en deze van het FSMA) geeft een uitvoerig en correct beeld van onze financiële toestand en de risico's verbonden aan uw aandeelhouderschap.

De belangrijkste risico's zijn enerzijds een gevolg van de lage huurprijs. De meeste mensen met een beperking beschikken immers slechts over een beperkt (vervangings)inkomen. De meeste huurprijzen zullen zich dus onder de marktprijzen situeren. Hierdoor zal het rendement dat aan u als investeerders geboden wordt eveneens beperkt zijn. Anderzijds laat de gekozen vennootschapsvorm toe dat u als Vennoot-investeerder in de toekomst een verzoek tot uittreding uit de Vennootschap kan indienen. Dergelijk verzoek tot uittreding is overeenkomstig de statuten van de Vennootschap mogelijk vanaf 1 januari 2015. De Vennootschap zal bijgevolg mogelijkerwijze vanaf 1 januari 2015 nood hebben aan bijkomende financiële middelen ter concretisering van de eventuele verzoeken tot uittreding.

Uit de jaarrekening blijkt dat de vennootschap in haar eerste (verkort, 10 maanden) boekjaar een verlies voor belastingen heeft geboekt van -3.588,- euro. De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 20.000,- euro. De totale bedrijfskosten bedragen 59.401,- euro. De financiële opbrengsten bedragen 35.775,- euro. De financiële kosten bedragen 12,- euro

| | |
|---|------------------------------|
| 2 | Bestemming van het resultaat |
|---|------------------------------|

Het voorbije boekjaar resulteert in een te verwerken verlies van -3.588,- euro. Wij stellen aan de algemene vergadering voor om dit als volgt te verwerken:

| | euro |
|--|----------|
| <input type="checkbox"/> verlies van het boekjaar | -3.588,- |
| <input type="checkbox"/> Overgedragen winst/verlies van het vorig boekjaar | 0,- |
| <input type="checkbox"/> Over te dragen verlies | -3.588,- |

3 Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

De bestuurders melden dat er na balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen hebben plaatsgevonden, behoudens de structurele samenwerking met Participatie Maatschappij Vlaanderen (PMV) nv en de Limburgse Reconversie Maatschappij (LRM) nv.

Statuutswijziging naar aanleiding van de inschrijvingsovereenkomst met PMV.

PMV re Vinci nv - een werkmaatschappij van Participatie Maatschappij Vlaanderen nv - en Inclusie Invest hebben op 19 maart 2012 een overeenkomst bereikt voor de inschrijving in het kapitaal van de vennootschap in verschillende schijven ten belope van (in totaal) maximaal 4.000.000 euro tijdens een periode van 3 jaar, met het oog op het realiseren van bouw- of verbouwingsprojecten in de vorm van infrastructuur voor huisvesting van personen met een beperking zonder onderscheid op basis van huidskleur, geslacht, taal, godsdienst, politieke of andere overtuiging.

Hiervoor is er op 19 maart 2012 een algemene vergadering van de vennootschap samengeroepen ten behoeve van een wijziging van de statuten binnen de vennootschap waardoor er een nieuwe categorie 'D-aandelen' gecreëerd werd.

Verder is er een wijziging van de werking van de raad van bestuur goedgekeurd. De raad van bestuur is nu samengesteld uit maximaal 11 leden. Het aantal leden voorgedragen door de A-aandeelhouders werd verhoogd met 1 tot maximaal 6, maximaal 2 leden zijn voorgedragen door de B-aandeelhouders en eveneens maximaal 2 zijn voorgedragen door de C-aandeelhouders en 1 lid is voorgedragen door de D-aandeelhouders. De door de D-aandeelhouders voorgedragen en aangestelde bestuurder, voor de periode van 2 jaar, is; Participatie Maatschappij Vlaanderen nv, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer ADONS Steven.

Kredietovereenkomst tussen Inclusie Invest en LRM als liquiditeitspartner.

De gekozen vennootschapsvorm laat toe dat Vennoten-investeerdere in de toekomst een verzoek tot uitreding uit de Vennootschap kunnen indienen. Dergelijk verzoek tot uitreding is overeenkomstig de statuten van de Vennootschap mogelijk vanaf 1 januari 2015. De Vennootschap zal bijgevolg mogelijk vanaf 1 januari 2015 nood hebben aan bijkomende financiële middelen ter concretisering van de eventuele verzoeken tot uitreding.

De Raad van Bestuur heeft hiervoor op 19 maart 2012 een kredietovereenkomst aangegaan met Mijnen nv - een werkmaatschappij van LRM nv - mede ter financiering van de mogelijk toekomstige uitredingen van Vennoten-investeerdere, die natuurlijke personen zijn, voor een gezamenlijk bedrag van 5.000.000 euro, waarbij elke vrijgave van het krediet beperkt zal zijn tot 50% van het ingebrachte kapitaal door Vennoten-investeerdere die natuurlijke personen zijn.

De kredietopening heeft tot doel de financiële structuur van Inclusie Invest te verstevigen om ons toe te staan de beoogde activiteiten te realiseren.

Deze wijzigingen zijn eveneens gepubliceerd als een addendum aan de prospectus van 19 augustus 2011 en goedgekeurd door het FSMA op 22 mei 2012. De informatie (statuten & statutenwijziging, prospectus & addendum) staat op het internet en kan gratis worden geraadpleegd op: www.inclusieinvest.be.

4 Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden (voor zover dit geen ernstig nadeel zou berokkenen aan de vennootschap)

De bestuurders melden dat er gedurende het boekjaar geen omstandigheden hebben plaatsgevonden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

5 Onderzoek en ontwikkeling

Gedurende het boekjaar zijn geen bijzondere werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

6 Inkoop eigen aandelen

De bestuurders melden dat noch de vennootschap, noch een persoon handelend in eigen naam maar voor rekening van de vennootschap aandelen of certificaten van de vennootschap heeft verworven.

7 Kwijting bestuurders en commissaris

Wij verzoeken u, overeenkomstig de bepalingen van de wet en de statuten, om aan de bestuurders en de commissaris, kwijting te verlenen voor het in het boekjaar 2011 uitgeoefende mandaat c.q. controle.

8 Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.


9 Verantwoording van de waarderingsregels

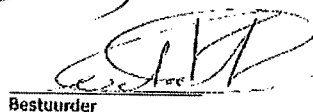
Inclusie Invest is in 2011 opgericht maar concrete projecten zullen pas aanvangen in 2012 met Inkomsten verwacht vanaf 2013. Vanaf 2014 verwacht men dan ook een positief resultaat. Momenteel beschikt de vennootschap over voldoende middelen om te voldoen aan alle financiële verplichtingen. De Raad van bestuur is dan ook van mening dat de waarderingsregels kunnen worden gehandhaafd.

10 Gebruik van financiële instrumenten

De bestuurders melden dat geen financiële instrumenten werden gebruikt die van betekenis zijn voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat. Dit verslag zal worden neergelegd overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake en ligt ter inzage op de zetel van de vennootschap.

Getekend, 11 juni 2011


Bestuurder


Bestuurder



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER
VENNOTEN VAN DE VENNOOTSCHAP INCLUSIE INVEST CVBA-SO OVER DE
JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2011**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Inclusie Invest CVBA-SO over het boekjaar, over 9 maanden, afgesloten op 31 december 2011, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balans totaal van EUR 1.840.257 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van EUR 3.588.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de Raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, het implementeren en het in stand houden van een interne controle met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de jaarrekening, die geen afwijkingen bevat die van materieel belang zijn als gevolg van fraude of van fouten, alsook het kiezen en het toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te geven over deze jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen bevat van materieel belang.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de vennootschap met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passend karakter van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel. Ten slotte hebben wij van de Raad van bestuur en de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2011 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

*PwC Bedrijfsrevisoren cuba, burgerlijke vennootschap met handelsvorm - PwC Reviseurs d'Entreprises scrl,
société civile à forme commerciale - Financial Assurance Services
Maatschappelijke zetel/Siège social: Woluwe Garden, Woluwedal 18, B-1932 Sint-Stevens-Woluwe
T: +32 (0)2 710 4211, F: +32 (0)2 710 4299, www.pwc.com
BTW/TVA BE 0429.501.944 / RPR Brussel - RPM Bruxelles - ING BE43 3101 3811 9501 - BIC BBRUBEBB /
RBS BE89 7205 4043 3185 - BIC ABNABEBR*

22/23



Bijkomende vermeldingen

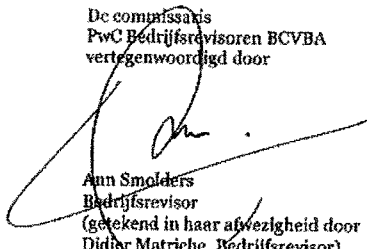
De opstelling en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de Raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen U geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Sint-Stevens-Woluwe, 19 juni 2012

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BCVBA
vertegenwoordigd door




Ann Smolders
Bedrijfsrevisor
(getekend in haar afwezigheid door
Didier Matriche, Bedrijfsrevisor)

2 van 2



DIRK SERESIA
VOORZITTER



Cor Verbakel
ondervoorzitter

23/23