

**INCLUSIE  
INVEST**

Breugelweg 200  
3900 Overpelt  
info@inclusieinvest.be  
www.inclusieinvest.be

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

**Veilig investeren met respect!**

Maatschappelijke zetel : Breugelweg 200 – 3900 Overpelt  
Ondernemingsnummer : 0834.804.863  
Administratief adres : Nieuwstraat 68 – 3590 Diepenbeek - Tel. +32 11 350 100

[www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be)

**Openbare aanbieding van aandelen**

**De prospectus betreft een openbare aanbieding van aandelen, een dergelijke aanbieding 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 15 oktober 2014**

**Een investering in de aandelen zoals beschreven in dit prospectus houdt risico's in. Een belegger loopt het risico een deel of het geheel van het geïnvesteerde kapitaal te verliezen. Alvorens in te schrijven op de aandelen dienen potentiële beleggers aandachtig het hele prospectus, die een beschrijving van het aanbod en de risicofactoren bevat, te lezen, met bijzondere aandacht voor de risicofactoren (zie Deel 1.4 (Samenvatting), p.14 tot p.19 en Deel 4 (Risicofactoren), p.25 tot p.34. Hun beslissing dient uitsluitend gebaseerd te zijn op de informatie opgenomen in het prospectus.**

**De prospectus kan geraadpleegd worden op de website [www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be) onder de rubriek prospectus.**

4

## PROSPECTUS INCLUSIE INVEST CVBA-SO

1	Inleiding en samenvatting .....	5
1.1	Afdeling A – Inleiding en waarschuwingen .....	5
1.2	Afdeling B – Uitgevende instelling en eventuele garant.....	5
1.3	Afdeling C – Effecten .....	9
1.4	Afdeling D – Risico's.....	14
1.5	Afdeling E – Aanbieding.....	20
2	Belangrijke vermeldingen.....	23
2.1	Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ( ex – Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen) .....	23
2.2	Gedefinieerde begrippen .....	23
2.3	Verwijzing naar documenten.....	24
2.4	Actualisaties van dit prospectus .....	24
3	Personen verantwoordelijk voor de verstrekte informatie en personen belast met de wettelijke controle van de financiële informatie .....	25
4	Risicofactoren.....	26
4.1	Risicofactoren eigen aan de uitgevende instelling .....	26
4.1.1	Sociaal oogmerk .....	26
4.1.2	Liquiditeitsrisico.....	26
4.1.3	Marktrisico's.....	28
4.1.4	Risico's verbonden aan de activiteit .....	28
4.1.5	Risico's verbonden aan de grenzen qua geografie en doelpubliek .....	29
4.1.6	Solvabiliteitsrisico.....	30
4.1.7	Overheidsrisico .....	30
4.1.8	Risico eigen aan een startende onderneming.....	31
4.2	Risicofactoren eigen aan de aandelen .....	33
4.2.1	Aandelenkarakter .....	33
4.2.2	Waarde van de aandelen .....	33
4.2.3	Geen mogelijkheid tot vrijwillige uittreding in tweede jaarhelft.....	34
4.2.4	Geen mogelijkheid tot terugneming of uittreding voor 2015 .....	34
5	Gegevens over de uitgevende instelling en haar bedrijfsactiviteiten .....	35
5.1	Uitgevende instelling.....	35
5.2	Doel van de uitgevende instelling .....	35

5.3	Bedrijfsactiviteiten .....	36
5.3.1	Belangrijkste bedrijfsactiviteiten .....	36
5.3.2	Belangrijkste markten .....	36
5.3.3	Ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten.....	36
5.3.4	5 concrete projecten – 1 per provincie .....	37
5.3.5	Tendensen.....	38
5.4	Kapitaalmiddelen.....	39
5.4.1	Kredietovereenkomst tussen Inclusie Invest en de LRM nv als liquiditeitspartner. ....	39
5.5	Financieringsbehoefte en financieringsstructuur van de uitgevende instelling .....	40
5.6	Investerings.....	41
6	Bestuur en toezichhoudende organen.....	42
6.1	Beleid, toezicht en controle.....	42
6.1.1	Oprichters van de vennootschap .....	42
6.1.2	Werking raad van bestuur.....	43
6.1.3	Samenstelling Raad van Bestuur op 30/06/2012 .....	44
6.1.4	Mandaten uitgeoefend door leden van de Raad van Bestuur in andere vennootschappen en relevante managementexpertise.....	44
6.1.5	Gedragsregels Raad van Bestuur .....	45
6.1.6	Algemene vergadering.....	45
6.2	Operationele werking .....	46
6.3	Transacties met verbonden partijen.....	46
6.4	Commissaris.....	46
6.5	Rechtszaken en/of arbitrages.....	46
7	Informatie over de aandelen van Inclusie Invest.....	47
7.1	Kapitaal.....	47
7.1.1	Aard en categorieën van de effecten: .....	47
7.1.2	Voorwaarden verbonden aan de inschrijving door PMV nv in het kapitaal. ....	47
7.1.3	Uitgifteprijs van een effect: .....	48
7.1.4	Aandeelhoudersstructuur.....	49
7.1.5	Overdracht van de aandelen: .....	50
7.2	Vennoten.....	50
7.2.1	Beslissing Raad van Bestuur .....	50
7.2.2	Toetreding als vennoot.....	51




7.2.3	Rechten en plichten als vennoot.....	51
7.2.4	Beëindiging van het aandeelhouderschap.....	54
7.2.5	Ontbinding en vereffening van de vennootschap.....	55
7.2.6	Rechten en vorderingen tussen vennoten en de vennootschap.....	56
7.3	Belastingsstelsel.....	56
7.4	Redenen voor de aanbieding en bestemming van de opbrengsten.....	57
8	Financiële informatie.....	59
8.1	Balans en Resultatenrekening 2011 - 2013.....	59
8.2	Financieel plan.....	60
8.2.1	Prognose per woongelegenhed.....	60
	Kosten.....	61
	Opbrengsten.....	62
	Saldo.....	62
	Financiële opbrengst.....	63
8.2.2	Prognose voor de cvba-so als geheel.....	65
	Overzicht van de belangrijkste gegevens voor de periode 2011-2014.....	68
	Overzicht van de belangrijkste gegevens voor de periode 2015-2018.....	69
8.3	Controle van de winstprognose door de commissaris.....	70
8.4	Specifieke waarderingsregels.....	71
9	Bijlage 1. ; historische financiële informatie; jaarrekening voor het boekjaar 2011 & 2012 & 2013.....	74

## 1 INLEIDING EN SAMENVATTING

Deze samenvatting is opgesteld overeenkomstig Bijlage XXII van Verordening 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 (zoals gewijzigd) tot uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad wat de in het prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het prospectus, de opname van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van advertenties betreft.

Krachtens voornoemde Bijlage XXII bevatten de samenvattingen informatieverplichtingen, "Elementen" genoemd, dewelke onderverdeeld zijn in Afdelingen A - E (A.1 - E.7). Deze samenvatting bevat alle Elementen die vereist zijn voor onderhavige openbare aanbieder van aandelen. Wanneer een Element niet van toepassing is op dit prospectus, wordt dit uitdrukkelijk aangegeven met de vermelding "niet van toepassing".

### 1.1 Afdeling A – Inleiding en waarschuwingen

Element	Informatieverplichting	Informatie
A1	Waarschuwing	<p>Deze samenvatting moet alleen worden gelezen als een inleiding op het prospectus.</p> <p>Een beslissing om te beleggen in de aangeboden aandelen moet gebaseerd zijn op de bestudering van het prospectus in zijn geheel.</p> <p>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 rechtsvordering wordt ingesteld.</p> <p>Alleen de personen die de samenvatting hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen om in die effecten te investeren.</p>
A2	Toestemming intermediair	Niet van toepassing

### 1.2 Afdeling B – Uitgevende instelling en eventuele garant

Element	Informatieverplichting	Informatie
B.1	Officiële en handelsnaam van de uitgevende instelling	Inclusie Invest CVBA-so
B.2	Vestigingsplaats en rechtsvorm van de uitgevende instelling,	Inclusie Invest, een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar

	<b>Wetgeving waaronder de uitgevende instelling werkt en land van oprichting</b>	<p>Belgisch recht, met zetel te 3900 Overpelt, Breugelweg 200, België.</p> <p>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.</p> <p>Het ondernemingsnummer van Inclusie Invest cvba-so is : 0834.804.863</p>
<b>B.3</b>	<b>Kerngegevens die verband houden met de aard van de huidige werkzaamheden en de Belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling</b>	<p>Inclusie Invest 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>B.4a</b>	<b>Belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de Uitgevende instelling en de sectoren waarin zij werkzaam is</b>	<p>Uitbreidingen in de sector zijn sterk afhankelijk van de budgetten die de Vlaamse regering hiervoor ter beschikking stelt.</p> <p>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.</p>
<b>B.4b</b>	<b>Enige bekende tendensen die zich voordoen voor de Uitgevende instelling en de sectoren waarin zij werkzaam is</b>	Niet van toepassing

<b>B.5</b>	<b>Beschrijving van de groep waarvan de uitgevende instelling deel uitmaakt, alsook van de positie van de uitgevende instelling binnen de groep</b>	Niet van toepassing																														
<b>B.6</b>	<b>Aandeelhouders</b>	<p>Toestand aandelenkapitaal per 15 september 2014:</p> <table border="1" data-bbox="727 470 1382 685"> <thead> <tr> <th>Cat</th> <th>Vennoten</th> <th>Aandelen</th> <th>Bedrag</th> <th>Verhouding</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>13</td> <td>911</td> <td>1 822 000,00 €</td> <td>27,9%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>10</td> <td>383</td> <td>766 000,00 €</td> <td>11,7%</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>198</td> <td>927</td> <td>1 854 000,00 €</td> <td>28,3%</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>1</td> <td>1050</td> <td>2 100 000,00 €</td> <td>32,1%</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal</b></td> <td><b>222</b></td> <td><b>3271</b></td> <td><b>6 542 000,00 €</b></td> <td><b>100,0%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>- Aandelen A: aandelen van rechtspersonen actief in de gehandicapten-sector, van wie één van de hoofdactiviteiten als non-profit-organisatie bestaat uit de zorg voor personen met een beperking of van wie één van de hoofdactiviteiten bestaat in de ondersteuning van deze zorg. De beoordeling of een nieuwe kandidaat-aandeelhouder tot deze categorie behoort gebeurt door de raad van bestuur. Een inschrijving op A-aandelen kan slechts vanaf een pakket van minimum vijftig (50) aandelen geschieden.</p> <p>- Aandelen B: aandelen van andere rechtspersonen en openbare instellingen, of aandelen van rechtspersonen actief in de gehandicaptensector die intekenen voor minimum tien doch minder van vijftig aandelen. Een inschrijving op B-aandelen kan slechts vanaf een pakket van minimum tien (10) aandelen geschieden.</p> <p>- Aandelen C: aandelen van fysische personen of rechtspersonen die voor minder dan tien (10) aandelen inschrijven, of van rechtspersonen van wie het aandelen aantal door uittreding of overdracht daalde tot minder dan tien (10) aandelen.</p> <p>- Aandelen D: aandelen waarop ingeschreven is door 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.</p>	Cat	Vennoten	Aandelen	Bedrag	Verhouding	A	13	911	1 822 000,00 €	27,9%	B	10	383	766 000,00 €	11,7%	C	198	927	1 854 000,00 €	28,3%	D	1	1050	2 100 000,00 €	32,1%	<b>Totaal</b>	<b>222</b>	<b>3271</b>	<b>6 542 000,00 €</b>	<b>100,0%</b>
Cat	Vennoten	Aandelen	Bedrag	Verhouding																												
A	13	911	1 822 000,00 €	27,9%																												
B	10	383	766 000,00 €	11,7%																												
C	198	927	1 854 000,00 €	28,3%																												
D	1	1050	2 100 000,00 €	32,1%																												
<b>Totaal</b>	<b>222</b>	<b>3271</b>	<b>6 542 000,00 €</b>	<b>100,0%</b>																												
<b>B.7</b>	<b>Belangrijkste historische financiële informatie</b>	<p>Toestand aandelenkapitaal per 15 september 2014:</p> <p>De kerncijfers van de historische financiële informatie voor de periode vanaf 1 maart 2011 (datum van oprichting) tot 31 december</p>																														

		<p>2011, de periode van 1 januari 2012 tot 31 december 2012, de periode van 1 januari 2013 tot 31 december 2013 zijn de volgende:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Geplaatsd kapitaal</td> <td>€ 1 710 000</td> <td>€ 3 256 000</td> <td>€ 3 574 000</td> </tr> <tr> <td>Liquide middelen</td> <td>€ 1 770 434</td> <td>€ 2 126 192</td> <td>€ 1 874 436</td> </tr> <tr> <td>Resultaat voor belasting</td> <td>€ -3 588</td> <td>€ -91</td> <td>€ 19 049</td> </tr> <tr> <td>Bedrijfsopbrengsten</td> <td>€ 20 000</td> <td>€ 62 500</td> <td>€ 1 011 653</td> </tr> <tr> <td>Bedrijfskosten</td> <td>€ 59 401</td> <td>€ 100 935</td> <td>€ 1 026 202</td> </tr> <tr> <td>Financiële opbrengsten</td> <td>€ 35 775</td> <td>€ 38 775</td> <td>€ 33 972</td> </tr> <tr> <td>Financiële kosten</td> <td>€ 12</td> <td>€ 131</td> <td>€ 220</td> </tr> </tbody> </table> <p>Na controle van de jaarrekening over het boekjaar, afgesloten op 31 december 2013, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel (Belgian GAAP), heeft PWC Bedrijfsrevisoren BCVBA vertegenwoordigd door Ann Smolders op 12 juni 2014 een 'verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud' afgeleverd.</p> <p>Op datum van 15 september 2014 beschikt Inclusie Invest over materiële vaste activa ter waarde van 4.149.425,40 euro (4 projecten) en over liquide middelen (<u>1.627.465,48 euro</u>).</p> <p>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 <u>positief resultaat van het boekjaar 2013 voor belastingen van 19.049,- euro.</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Financiële informatie</th> <th>Bedrag in euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Geplaatsd kapitaal per 15 09 2014</td> <td>€ 6 542 000</td> </tr> <tr> <td>Eigenvermogen per 32 12 2013</td> <td>€ 3 589 371</td> </tr> <tr> <td>Activa (liquide middelen) mer 15 09 2014</td> <td>€ 1 627 465</td> </tr> <tr> <td>Verplichtingen per 15 09 2014</td> <td>€ 1 380 000</td> </tr> </tbody> </table>		2011	2012	2013	Geplaatsd kapitaal	€ 1 710 000	€ 3 256 000	€ 3 574 000	Liquide middelen	€ 1 770 434	€ 2 126 192	€ 1 874 436	Resultaat voor belasting	€ -3 588	€ -91	€ 19 049	Bedrijfsopbrengsten	€ 20 000	€ 62 500	€ 1 011 653	Bedrijfskosten	€ 59 401	€ 100 935	€ 1 026 202	Financiële opbrengsten	€ 35 775	€ 38 775	€ 33 972	Financiële kosten	€ 12	€ 131	€ 220	Financiële informatie	Bedrag in euro	Geplaatsd kapitaal per 15 09 2014	€ 6 542 000	Eigenvermogen per 32 12 2013	€ 3 589 371	Activa (liquide middelen) mer 15 09 2014	€ 1 627 465	Verplichtingen per 15 09 2014	€ 1 380 000
	2011	2012	2013																																									
Geplaatsd kapitaal	€ 1 710 000	€ 3 256 000	€ 3 574 000																																									
Liquide middelen	€ 1 770 434	€ 2 126 192	€ 1 874 436																																									
Resultaat voor belasting	€ -3 588	€ -91	€ 19 049																																									
Bedrijfsopbrengsten	€ 20 000	€ 62 500	€ 1 011 653																																									
Bedrijfskosten	€ 59 401	€ 100 935	€ 1 026 202																																									
Financiële opbrengsten	€ 35 775	€ 38 775	€ 33 972																																									
Financiële kosten	€ 12	€ 131	€ 220																																									
Financiële informatie	Bedrag in euro																																											
Geplaatsd kapitaal per 15 09 2014	€ 6 542 000																																											
Eigenvermogen per 32 12 2013	€ 3 589 371																																											
Activa (liquide middelen) mer 15 09 2014	€ 1 627 465																																											
Verplichtingen per 15 09 2014	€ 1 380 000																																											
<b>B.8</b>	<b>Belangrijkste pro forma financiële informatie</b>	Niet van toepassing																																										
<b>B.9</b>	<b>Winstprognose of -raming</b>	De winstprognose stelt een resultaat van EUR 49.009, EUR 75.387, EUR 154.185, EUR 195.886 en EUR 319.491 voorop voor wat betreft de respectievelijke boekjaren 2014 tot en met 2018. Inclusie Invest CVBA-SO streeft een beperkt dividend rendement na van 1,5% verwacht op basis van haar winstprognose in de opstart jaren en vanaf 2014 een dividend te kunnen uitbetalen aan haar vennoten van 2014-2015: 10,00, EUR per aandeel (0,5%)- 2016-2017: 20,00, EUR per aandeel (1%)- 2018: 30,00, EUR per aandeel (1,5%). Dit op voorwaarde dat de algemene																																										



		vergadering van Inclusie Inverst CVBA-SO tot winstuitkering beslist. Inclusie Invest CVBA-SO wijst erop dat de winstprognose een inschatting betreft van de toekomst en derhalve onzeker is. Ingevolge de reglementering van erkende coöperatieve vennootschappen mag het jaarlijkse dividend niet hoger zijn dan 6 %. Het eerste dividendbedrag van 190 EUR (aanslagjaar 2014) is vrijgesteld van roerende voorheffing, indien het dividend wordt uitgekeerd aan natuurlijke personen en deze inkomsten voldoen aan het bepaalde in artikel 21,6°, WIB 92
<b>B.10</b>	<b>Aard van enig voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende de historische financiële informatie</b>	De commissaris van Inclusie Invest CVBA-SO leverde voor elk van de boekjaren waarop de historische financiële informatie betrekking heeft, een verklaring zonder voorbehoud af.
<b>B.11</b>	<b>Verklaring werkkapitaal</b>	Niet van toepassing
<b>B.12-50</b>		Niet van toepassing

### 1.3 Afdeling C – Effecten

Element	Informatieverplichting	Informatie				
<b>C.1</b>	<b>Type en categorie van aangeboden effecten</b>	Aandelen van categorie B & C voor de nominale waarden van 2.000 EUR				
<b>C.2</b>	<b>Munteenheid</b>	EURO				
<b>C.3</b>	<b>Aantal uitgegeven aandelen en nominale waarde per aandeel</b>	<b>Cat</b>	<b>Vennoten</b>	<b>Aandelen</b>	<b>Bedrag</b>	<b>Verhouding</b>
		A	13	911	1 822 000,00 €	27,9%
		B	10	383	766 000,00 €	11,7%
		C	198	927	1 854 000,00 €	28,3%
		D	1	1050	2 100 000,00 €	32,1%
		<b>Totaal</b>	<b>222</b>	<b>3271</b>	<b>6 542 000,00 €</b>	<b>100,0%</b>
		Alle aandelen A-B-C-D hebben een nominale waarden van 2.000 EUR. Alle aandelen zijn volledig volgestort overeenkomstig de statuten.				
<b>C4</b>	<b>Aan effecten verbonden rechten</b>	<p>De raad van bestuur beslist over de toetreding van nieuwe vennoten en bepaalt tot welke categorie ze behoren. 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.</p> <p><b><u>Algemene vergadering</u></b></p> <p>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.</p> <p>Elk aandeel geeft recht op één stem. Evenwel mag geen enkele vennoot aan de stemming deelnemen (voor hem persoonlijk en als mandataris) met meer</p>				

		<p>dan een tiende van het aantal stemmen verbonden aan de in de algemene vergadering vertegenwoordigde aandelen.</p> <p>Behoudens de uitzonderingen voorzien in de wet of in de statuten, beslist de algemene vergadering bij gewone meerderheid van de stemmen.</p> <p>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) :</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(5) het eventuele overschot aan de vrije reserve.</p> <p><b><u>Dividenduitkering</u></b></p> <p>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</p>
--	--	--

	<p>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 %.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Het dividend wordt eenmaal per jaar uitgekeerd, na goedkeuring door de algemene vergadering, in de maand juni. De algemene vergadering van 16 juni 2014, heeft gezien het beperkte resultaat van 19.049,- euro over het boekjaar 2013, besloten geen dividend toe te kennen.</p> <p>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 2014 bedraagt de vrijstelling 190,- euro per belastingplichtige (voor meer details zie 7.3 belastingstelsel). 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 25%.</p> <p><b><u>Kandidatuur Raad van bestuur</u></b></p> <p>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</p>
--	--

4 f

		<p>moet schriftelijk gebeuren, ten laatste één uur voor de algemene vergadering aanvangt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Tijdens de algemene vergadering gebeurt de benoeming van de leden van de raad van bestuur per aandelencategorie zoals hieronder beschreven.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
--	--	---

		Daarna herhaalt dit proces zich voor de volgende aandelencategorie.
<b>C.5</b>	<b>Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van effecten</b>	<p>De aandelen kunnen overgedragen worden aan bestaande vennoten binnen dezelfde categorie mits goedkeuring door de Raad van Bestuur.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>C.6</b>	<b>Toelating tot handel met oog op verspreiding op gereguleerde markten</b>	Niet van toepassing
<b>C.7</b>	<b>Dividendbeleid</b>	<p>De Algemene Vergadering beslist op voorstel van de Raad van Bestuur over de toekenning van een dividend. Inclusie Invest CVBA-SO is erkend voor de Nationale Raad voor de Coöperatie, wat onder meer inhoudt dat het dividend in geen geval hoger mag zijn dan dit vastgesteld conform het Koninklijk Besluit van 8 januari 1962 tot vaststelling van de voorwaarden tot erkenning van de nationale groeperingen van coöperatieve vennootschappen en van de coöperatieve vennootschappen voor de Nationale Raad voor de Coöperatie. Overeenkomstig het voormelde K.B. bedraagt het maximumdividend op heden 6 %.</p> <p>Inclusie Invest CVBA-SO verwacht een toekomstig jaarlijks dividend van 1,5 %, onder voorbehoud van beslissing daartoe door de Algemene</p>

		Vergadering. Het dividendrecht zal slechts worden verworven wanneer het dividend betaalbaar wordt gesteld door de Algemene Vergadering en zal worden toegekend pro rata temporis vanaf de storting van de gelden tot de datum van uittreding. Het dividend wordt uitgedrukt in een percentage van de nominale waarde van de aandelen.
<b>C.8- C.22</b>		Niet van toepassing

#### 1.4 Afdeling D – Risico's

<b>Element</b>	<b>Informatieverplichting</b>	<b>Informatie</b>
<b>D.1</b>	<b>Voornaamste risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling of de sector</b>	<p>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' 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.</p> <p>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.</p> <p><u>Risicofactoren eigen aan het Sociaal oogmerk</u></p> <p>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</p>

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Liquiditeitsrisico</u></p> <p>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, ter financiering van de mogelijk toekomstige uittredingen van Vennoten-investeerders.</p> <p><u>Marktrisico's</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
<b>D.2</b>	<b>Risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling</b>	<p><u>Risico's verbonden aan de activiteit</u></p> <p>Voor het vinden van gronden is Inclusie Invest afhankelijk van externe partners, de zogenaamde projectdragers. Inclusie Invest gaat nl. niet zelf</p>

	<p>op zoek gaan 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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Risico's verbonden aan de grenzen qua geografie en doelpubliek</u></p> <p>Inclusie Invest richt zich tot een beperkte markt, zowel geografisch als qua doelpubliek.</p> <p>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</p>
--	--



	<p>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.</p> <p><u>Solvabiliteitsrisico</u></p> <p>Inclusie Invest heeft de intentie de investeringen te doen met eigen kapitaal.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Overheidsrisico</u></p> <p>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.</p> <p>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: <a href="http://www.vaph.be">www.vaph.be</a>.</p> <p><u>Risico eigen aan een startende onderneming</u></p> <p>Inclusie Invest is een startende onderneming, recent opgericht vanuit een maatschappelijke beweging. Deze beweging moet nog worden omgezet in concrete realisaties. Op dit</p>
--	---

4 b

		<p>moment beschikt Inclusie Invest over één gerealiseerd gebouw in Schilde.</p> <p>Inclusie Invest beschikt op datum van 15 september 2014 over 1.627.465,- euro aan liquide middelen met een geplaatst kapitaal van 6.542.000,- euro of 3.271 aandelen. Van de op 19 maart 2012 door PMV ter beschikking gestelde middelen voor een kapitaalverhoging van maximal 4.000.000,- euro of 2.000 aandelen voor de realisatie van de eerste 5 projecten is er op dit moment 2.100.000,- euro of 1.050 aandelen opgenomen voor de realisatie van het eerste 4 project. In de loop van 2015 zullen de twee volgende projecten in gebruik genomen worden en zal de volgende schijf van +/- 500 aandelen door PMV opgenomen worden. 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'.</p> <p>Dit maakt dat we momenteel beschikken over voldoende kapitaalmiddelen die nodig zijn om in elke provincie een eerste project te realiseren. Voor de extra 10 projecten voorzien in deze prospectus is ca. 9miljoen euro nodig. Deze middelen wenst Inclusie Invest op te halen middels de verkoop van aandelen waarover deze prospectus handelt.</p> <p><u>Geen mogelijkheid tot vrijwillige uittreding in tweede jaarhelft</u></p> <p>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.</p> <p>Aandelen kunnen overgedragen worden aan bestaande vennoten binnen dezelfde categorie mits goedkeuring door de Raad van Bestuur.</p> <p><u>Geen mogelijkheid tot terugneming of uittreding voor 2015</u></p> <p>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.</p>
<b>D.3</b>	<b>Risico's specifiek voor de effecten</b>	<u>Risicofactoren eigen aan de aandelen : Aandelenkarakter</u>

		<p>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.</p> <p><u>Waarde van de aandelen</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>D.4-D.6</b>		Niet van toepassing

## 1.5 Afdeling E – Aanbieding

Element	Informatieverplichting	Informatie
<b>E.1</b>	<b>Totale netto opbrengsten en geraamde kosten uitgifte</b>	<p>Het maximumbedrag van de aanbidding is bepaald op 9.000.000 EUR. De winstprognose gaat uit van de veronderstelling dat minimum 3.000.000 EUR kapitaal per jaar wordt opgehaald op gespreide wijze in het kader van de doorlopende openbare aanbidding van aandelen. Echter, Inclusie Invest CVBA-SO wijst erop dat dit een veronderstelling betreft die de Raad van Bestuur van Inclusie Invest CVBA-SO niet kan beïnvloeden. De kosten voor de aanbidding omvatten de erelonen aan adviseurs, de vergoeding aan de FSMA en de kosten voor het opmaken en drukken van het prospectus en andere publicaties. De totale kosten worden geraamd op 10.000 EUR. Alle kosten van deze uitgifte zijn integraal ten laste van de uitgever.</p>
<b>E.2a</b>	<b>Redenen voor de aanbidding, bestemming van de opbrengsten geraamde netto opbrengsten</b>	<p>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.</p> <p>De overheid kan met haar subsidiemechanismen niet aan de vraag voldoen, noch op gebied van bouwsubsidies noch op gebied van werkingsmiddelen.</p> <p>Sociale Bouwmaatschappijen kunnen een gedeelte van het probleem mee oplossen maar hebben niet alleen mensen met een handicap als doelpubliek.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

		<p>zorgverlenende organisaties worden verhuurd tegen een betaalbare prijs.</p> <p>Het maximumbedrag van de aanbieding is bepaald op 9.000.000 EUR. De winstprognose gaat uit van de veronderstelling dat minimum 3.000.000 EUR kapitaal per jaar wordt opgehaald op gespreide wijze in het kader van de doorlopende openbare aanbieding van aandelen</p>
<b>E.3</b>	<b>Voorwaarden aanbieding</b>	<p>Het kapitaal wordt doorlopend opengesteld voor inschrijving vanaf 15 oktober 2014 tot en met 15 oktober 2015.</p> <p><b><u>Inschrijvingsvoorwaarden</u></b> : 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 <a href="http://www.inclusieinvest.be">www.inclusieinvest.be</a>. 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.</p> <p><b><u>Aanvaarding door de Raad van Bestuur.</u></b> : 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.</p> <p>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.</p> <p>De uitgifte loopt van 15 oktober 2014 (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).</p> <p>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.</p> <p><b><u>Kosten</u></b> : Er worden geen kosten aangerekend bij intreding noch bij uitstap, zie verder.</p>

<b>E.4</b>	<b>Belangen die van betekenis kunnen zijn voor de uitgifte</b>	Niet van toepassing.
<b>E.5</b>	<b>Naam van entiteit die effecten verkoopt en eventuele lock-up overeenkomsten</b>	Niet van toepassing.
<b>E.6</b>	<b>Bedrag en percentage van de onmiddellijke verwatering die het gevolg is van de aanbieding</b>	Rekening houdend met het aantal (3.271) uitstaande aandelen op datum van dit prospectus, zal de uitgifte van maximaal 4.500 (zijnde het maximum in het kader van huidige openbare aanbieding) leiden tot een onmiddellijke verwatering van de bestaande aandelen ten belope van maximaal 57,91%.
<b>E.7</b>	<b>Geraamde kosten die aan de belegger kunnen worden aangerekend</b>	Er zijn geen instap- of uitstapkosten.

## 2 BELANGRIJKE VERMELDINGEN

### 2.1 Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ( ex – Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen)

Dit prospectus is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 16 juni 2006 "op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggings-instrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde 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 15 oktober 2014 door de Belgische (Commissie voor het Bank-, Financie-, 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.

### 2.2 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 aanbieder van beleggingsin-strumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde 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".

### **2.3 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](http://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](http://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](http://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](http://www.inclusieinvest.be)
- \* De historische financiële informatie, inclusief de neergelegde jaarrekening voor het boekjaar 2012 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](http://www.inclusieinvest.be)
- \* Het verslag van Callens, Pirenne, Theunissen & C° B.V.C.V 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

### **2.4 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. 15 oktober 2014. 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.



### **3 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.

Callens, Pirene, Theunissen & C<sup>o</sup> B.V.C.V, vast vertegenwoordigd door Philip Callens, vervult als commissaris van de vennootschap de wettelijke controletaken. De commissaris werd door de algemene vergadering der vennoten op 16/06/2014 benoemd voor een periode van 3 jaar.

## **4 RISICOFACTOREN**

### **4.1 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.

#### **4.1.1 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.

#### **4.1.2 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 verhuring 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 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. 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 vertragingsmechanisme 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 aanbrengen. 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.

### **4.1.3 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 gedeelten 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.

### **4.1.4 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. Alleszins 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.

#### **4.1.5 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.

#### **4.1.6 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 15 september 2014 heeft Inclusie Invest geen externe schuld opgebouwd via leningen of kredieten. Binnen de kredietovereenkomst met de LRM (zie deel 5.4.1), kunnen pas ten vroegste in 2015, bedragen opgevraagd worden. En dit enkel ter financiering van het terugbetalen van uittredende vennoten die natuurlijke personen zijn.

#### **4.1.7 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](http://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 legislatuur (2014-2019) 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 personeelsondersteuning 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.

#### **4.1.8 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 15 september 2014 over 1.627.465,- euro aan liquide middelen met een geplaatst kapitaal van 6.542.000,- euro of 3.271 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 beschikken over de kapitaalmiddelen die nodig zijn om in elke provincie een eerste project te realiseren. Voor de 15 projecten zoals

beschreven in deze prospectus is ca. 9miljoen 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](http://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 volgende 2 projecten, zie ook paragraaf 4.3.4 beschikken we reeds over 1.627.465,- euro aan middelen, samen met het engagement van PMV wil dit zeggen dat we voor deze projecten over voldoende middelen beschikken om de realisatie af te ronden. Inclusie Invest heeft zich voorgenomen om jaarlijks 3 projecten aan te vatten om zo tegen 2018 15 projecten in Vlaanderen te realiseren met +/- 200 wooneenheden. De snelheid van de realisatie van nieuwe projecten loopt hand in hand met de snelheid waarmee Vlaanderen via het VAPH persoonsvolgende budgets toe kent voor de zorg. Onze eerste 5 projecten hebben aangetoond dat, door betrokkenheid met een project in eigen regio, het werven van aandeelhouders met een projectvoorkeur werkt. Deze voorbeelden sterken ons in de overtuiging dat door betrokkenheid met de projecten de werving van aandeelhouders realistisch is.



PROVINCIE	PROJECT	Investering
Antwerpen	(1) TOOTB => Schoten	€ 1 241 209,00
Limburg	(2) Vijverplein => Zutendaal	€ 2 487 664,94
West Vlaanderen	(3) Feniks => Avelgem	€ 885 638,14
Vl. Brabant	(4) Paviljoen Maria => Zemst	€ 434 242,37
		<b>Budgetraming</b>
Vl. Brabant	(4) Paviljoen Maria => Zemst	€ 170 000,00
Oost Vlaanderen	(5) De klokke => Sint-Niklaas	€ 1 400 000,00
	Overige 10 projecten	€ 12 600 000,00
<b>TOTAAL</b>	<b>Investeringen 2015-2018</b>	<b>€ 14 170 000,00</b>

Kapitaal per 15 sept 2014	€ 6 542 000,00
Beschikbaar per 15 sept 2014	€ 1 627 465,48
Beschikbaar via PMV	€ 1 900 000,00
Eigen Cash Flow 2015-2018	€ 1 667 326,51
<b>Min op te halen kapitaal</b>	<b>€ 8 975 208,01</b>

## 4.2 Risicofactoren eigen aan de aandelen

### 4.2.1 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.

### 4.2.2 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.

#### **4.2.3 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.

#### **4.2.4 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.

## **5 GEGEVENS OVER DE UITGEVENDE INSTELLING EN HAAR BEDRIJFSACTIVITEITEN**

### **5.1 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

### **5.2 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.

## **5.3 Bedrijfsactiviteiten**

### **5.3.1 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 eigenaaronderhoud 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.

### **5.3.2 Belangrijkste markten**

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

### **5.3.3 Ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten**

In de afgelopen 3 jaar is Inclusie Invest erin geslaagd de bouwstenen te verzamelen om een concrete invulling te geven aan deze doelstellingen. We zijn vandaag, met de ingebruikname van 3 projecten en de aanbouw van nog eens 2 projecten in iedere Vlaamse provincie actief.

Dit hebben we kunnen realiseren met 13 vennoten A-aandeelhouders zorginstelling maar ook met 208 vennoten B/C-aandeelhouders en PMV. We beschikken zo samen over een kapitaal van 6.542.000,- euro dat integraal kan geïnvesteerd worden in infrastructuur voor mensen met een handicap.

<b>Cat</b>	<b>Vennoten</b>	<b>Aandelen</b>	<b>Bedrag</b>	<b>Verhouding</b>
A	13	911	1 822 000,00 €	27,9%
B	10	383	766 000,00 €	11,7%
C	198	927	1 854 000,00 €	28,3%
D	1	1050	2 100 000,00 €	32,1%
<b>Totaal</b>	<b>222</b>	<b>3271</b>	<b>6 542 000,00 €</b>	<b>100,0%</b>

Verder hebben we ons tot doel gesteld om, 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 resultaat van het boekjaar 2013 voor belastingen van -19.049,- euro.

Om op korte termijn verder invulling te geven aan onze doelstellingen zullen we nog 2 projecten opleveren en in gebruik nemen voor het einde van 2015 en lopen er in samenspraak met Vzw GIPSo\* nog verscheidene concrete gesprekken rond de realisatie van een project in Heel Vlaanderen.

Onze doelstelling is om tegen einde 2018 15 projecten volledig gerealiseerd te hebben en jaarlijks minstens 3 concrete overeenkomsten af te sluiten en alzo voor het einde van 2018 actief met +/- 200 wooneenheden en een geïnvesteerd kapitaal van 20.000.000 euro.

\*Vzw GIPSo: een advies- en coachingsorganisatie die woon- en dagbestedingsinitiatieven voor mensen met een beperking in Vlaanderen ondersteunt. Ouders en netwerken van personen met een beperking die zelf projecten willen opstarten, vinden in vzw GIPSo een partner die hen in alle fasen (ontwerp, opstart, begeleiding, nazorg) van het proces adviseert en coacht.

### **5.3.4 5 concrete projecten – 1 per provincie**

PROVINCIE	PROJECT	TIJDSPAD
Antwerpen	(1) TOOTB => Schoten	Aankoop/ingebruikname 2012.
Limburg	(2) Vijverplein => Zutendaal	Aankoop/ingebruikname 2014.
West Vlaanderen	(3) Feniks => Avelgem	Aankoop/ingebruikname 2014
Vi. Brabant	(4) Paviljoen Maria => Zemst	Aankoop 2014 / ingebruikname 2015
Oost Vlaanderen	(5) De klokke => Sint-Niklaas	Aanvang bouwwerken voorzien voor 2015

Uit de jaarrekening van 2013 blijkt dat de vennootschap in het boekjaar een winst voor belastingen heeft geboekt van 19.049,- euro.

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 1.011.653,- euro. De totale bedrijfskosten bedragen 1.026.202,- euro. De financiële opbrengsten bedragen 33.972,- euro. De financiële kosten bedragen 220,- euro.

De neergelegde jaarrekening voor het boekjaar 2013 is beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website [www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be)

### **5.3.5 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 woongelegenheden 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.

## 5.4 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 volgende 2 projecten, zie ook paragraaf 5.3.4 beschikken we reeds over 1.627.465,- euro aan middelen. Samen met het engagement van PMV wil dit zeggen dat we voor deze 2 projecten over voldoende middelen beschikken om de realisatie te starten.

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 (15 september 2014) heeft Inclusie Invest geen externe schuld opgebouwd via leningen of kredieten. Binnen de kredietovereenkomst met de LRM (zie deel 5.4.1) , kunnen pas ten vroegste in 2015, bedragen opgevraagd worden. En dit enkel ter financiering van het terugbetalen van uittredende vennoten die natuurlijke personen zijn.

Op dit moment (15 september 2014) heeft Inclusie Invest nog geen giften of legaten ontvangen.

### **5.4.1 Kredietovereenkomst tussen Inclusie Invest en de LRM nv als liquiditeitspartner.**

De gekozen vennootschapsvorm laat toe dat Vennoten-investeerders 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 4.1.2 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-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 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-investeerders 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 Intrest periode 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.

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-investeerders in de Vennootschap.

## 5.5 Financieringsbehoefte en financieringsstructuur van de uitgevende instelling

Inclusie Invest cvba-so wil de eerstvolgende jaren in Vlaanderen 15 bouwprojecten realiseren. We ramen deze investering tegen 2018 op ca. 20 miljoen euro. De bedoeling van deze uitgifte van aandelen is om het resterende noodzakelijke kapitaal van +/- 9.000.000 euro te verzamelen. We willen deze investering dus zo veel mogelijk realiseren via het eigen vermogen van Inclusie Invest.

PROVINCIE	PROJECT	Investering
Antwerpen	(1) TOOTB => Schoten	€ 1 241 209,00
Limburg	(2) Vijverplein => Zutendaal	€ 2 487 664,94
West Vlaanderen	(3) Feniks => Avelgem	€ 885 638,14
Vi. Brabant	(4) Paviljoen Maria => Zemst	€ 434 242,37
		<b>Budgetraming</b>
Vi. Brabant	(4) Paviljoen Maria => Zemst	€ 170 000,00
Oost Vlaanderen	(5) De klokke => Sint-Niklaas	€ 1 400 000,00
	Overige 10 projecten	€ 12 600 000,00
<b>TOTAAL</b>	<b>Investeringen 2015-2018</b>	<b>€ 14 170 000,00</b>

Kapitaal per 15 sept 2014	€ 6 542 000,00
Beschikbaar per 15 sept 2014	€ 1 627 465,48
Beschikbaar via PMV	€ 1 900 000,00
Eigen Cash Flow 2015-2018	€ 1 667 326,51
<b>Min op te halen kapitaal</b>	<b>€ 8 975 208,01</b>

Op lange termijn wil Inclusie Invest voor ca. 200 miljoen euro aan vastgoedprojecten opzetten, gespreid over Vlaanderen. De snelheid waarmee deze investering zal uitgevoerd worden gaat samen met het wegwerken van de wachttijsten -de toekenning en uitkering- door Vlaanderen via het VAPH.

Ook op lange termijn willen we dit vooral doen via eigen vermogen en pas in 2de instantie door het aangaan van kredieten.



## 5.6 Investerings

Op datum van 15 september 2014 beschikt Inclusie Invest over materiële vaste activa ter waarde van 5.048.754,00 euro (3 opgeleverde projecten – 1 project in aanbouw) en over liquide middelen (1.627.465,- euro) verder zullen we nog 2 projecten realiseren in 2015, project De Klokke-Oost Vlaanderen- en Paviljoen Maria –Vlaams Brabant-. Het is de bedoeling om nog tegen 2015 in iedere Vlaamse provincie minstens één vastgoedproject in gebruik te nemen. Verder zullen we jaarlijks een nieuwe projectoproep lanceren, hiervoor hebben we jaarlijks +/- 9miljoen 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.

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 de eerste 5 projecten sterkt ons in deze overtuiging ; immers we hebben op korte termijn voor al deze projecten voldoende 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.

## 6 BESTUUR EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN

### 6.1 Beleid, toezicht en controle

#### 6.1.1 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

### **6.1.2 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.



### 6.1.3 Samenstelling Raad van Bestuur op 30/06/2012

Bestuurder	Vertegenwoordiger van	Adres	Cat	Huidig mandaat	Aandelen Bezit
Dirk Seresia Voorzitter	vzw STIJN	Breugelweg 200 te Overpelt	A	AvA 2017	100 A-aandelen
Bies Henderickx	vzw Pegode	Noeverseweg 34 Te Niel	A	AvA 2015	50 A-aandelen
Eric Marijsse	Vzw Groep Ubuntu	Bevrijdingslaan 44 te Avelgem	A	AvA 2015	450 A-aandelen
Marc Pattyn	vzw Emmaus	E. Tinellaan 1C te Mechelen	A	AvA 2017	100 A-aandelen
Cornelius Verbakel Ondervoorzitter	BeCoVe bvba	Lenaarshof 5 te Bilzen	B	AvA 2015	10 B-aandelen
Godelieve Vanbael Ondervoorzitter	n.v.t.	K. Van den Oeverstraat 12 te Borgerhout	C	AvA 2015	1 C-aandeel
Paul Janssens	n.v.t.	K. Van den Oeverstraat 12 te Borgerhout	C	AvA 2017	4 C-aandeel
Erwin Vrijens	PMV	Pilatusveld 31 1840 Londerzeel	D	AvA 2014	1050 D-aandelen

### 6.1.4 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
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).

### **6.1.5 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 reglement zijn beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website [www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be)

### **6.1.6 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.

## **6.2 Operationele werking**

De Raad van bestuur heeft beslist het dagelijks bestuur van de vennootschap Inclusie Invest cvba-so te delegeren aan dr. Bijnens Wim, Maastrichtersteenweg 110 3500 Hasselt.

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 datum van 15 september 2014 geen personeelsleden te werk.

## **6.3 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.

## **6.4 Commissaris**

Callens, Pirenne, Theunissen & C° b.v.c.v. (CPT & C°) is aangesteld als commissaris bedrijfsrevisor voor de normale controlewerkzaamheden. Hiervoor werd met CPT & C° een overeenkomst afgesloten waarin bepaald is dat Inclusie Invest cvba-so voor deze werkzaamheden een jaarlijkse vergoeding betaalt van € 3.600 exclusief BTW, onkosten en bijdrage IBR.

CPT & C° wordt vertegenwoordigd door Philip Callens.

## **6.5 Rechtszaken en/of arbitrages**

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

## 7 INFORMATIE OVER DE AANDELEN VAN INCLUSIE INVEST

### 7.1 Kapitaal

#### 7.1.1 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 (15 september 2014) is PMV aandeelhouder met 250 aandelen. De verdere 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.

#### 7.1.2 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 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](http://www.inclusieinvest.be).

### **7.1.3 Uitgifteprijs van een effect:**

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

Elk aandeel moet worden volgestort.



## 7.1.4 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%
<b>Totaal</b>	<b>47</b>	<b>725</b>	<b>1.450.000,00 €</b>	<b>100,00%</b>

### 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%
<b>Totaal</b>	<b>37</b>	<b>855</b>	<b>1.710.000,00 €</b>	<b>100,00%</b>

### aandeelhoudersstructuur 31/12/2012

Categorie	Vennoten	Aantal Aandelen	Bedrag	Verhouding
A	14	850	1.700.000,00 €	52,28%
B	5	105	210.000,00 €	6,45%
C	128	423	846.000,00 €	25,98%
D	1	250	500.000,00 €	15,36%
<b>Totaal</b>	<b>148</b>	<b>1628</b>	<b>3.256.000,00 €</b>	<b>100,00%</b>

### Aandeelhoudersstructuur 31/12/2013

Categorie	Vennoten	Aantal Aandelen	Bedrag	Verhouding
A	13	850	€ 1 700 000,00	47,57%
B	6	170	€ 340 000,00	9,51%
C	172	517	€ 1 034 000,00	28,93%
D	1	250	€ 500 000,00	13,99%
<b>Totaal</b>	<b>192</b>	<b>1787</b>	<b>€ 3 574 000,00</b>	<b>100%</b>

**Aandeelhoudersstructuur**  
**16/09/2014**

Categorie	Vennoten	Aantal Aandelen	Bedrag	Verhouding
A	13	911	€ 1 822 000,00	27,85%
B	10	383	€ 766 000,00	11,71%
C	198	927	€ 1 854 000,00	28,34%
D	1	1050	€ 2 100 000,00	32,10%
Totaal	222	3271	€ 6 542 000,00	100%

De belangrijkste aandeelhouders zijn de aandeelhouders die nominatief vermeld worden in de tabel van oprichters vermeld onder 6.1 (zie hoger), de vzw Pegode, aandeelhouder van 50 aandelen en de groep ouders rond het project TOOTB in Schoten aandeelhouders van 250 aandelen.

**7.1.5 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.

**7.2 Vennoten**

**7.2.1 Beslissing Raad van Bestuur**

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

## **7.2.2 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 elektronisch aanvraagformulier hiertoe in te vullen. Dit aanvraagformulier is beschikbaar op de website [www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be) onder "aandelen kopen". 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 15 oktober 2014 (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.

## **7.2.3 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.

### **Dividenuitkering**

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 16 juni 2014, heeft gezien het beperkte resultaat van 19.049,- euro over het boekjaar 2013, 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 2014 bedraagt de vrijstelling 190,- euro per belastingplichtige (voor meer details zie 7.3 belastingstelsel). 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 dividenuitkeringen (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 begeven 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 begeven zijn, dan worden de kandidaten met de meeste stemmen in de algemene vergadering benoemd.*

Daarna herhaalt dit proces zich voor de volgende aandelencategorie.

#### **7.2.4 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 LRM waarin deze zich verbindt op te treden als liquiditeitspartner. Zie deel 5.4.1 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 uittredende, 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, uittredende 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.

### **7.2.5 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.

### **7.2.6 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.

## **7.3 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 wetswijzigingen 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 190,00 EUR (aanslagjaar 2014) niet overschrijden (artikel 21,6° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen) - (voor meer details zie 7.3 belastingstelsel). 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 190,00 EUR, moet het surplus vermelden in zijn belastingaangifte. Deze vrijstelling tot 190,00 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 190 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.

#### **7.4 Redenen voor de aanbidding 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.

## 8 FINANCIËLE INFORMATIE

### 8.1 Balans en Resultatenrekening 2011 - 2013

De algemene vergadering van 16 juni 2014, heeft de jaarrekening over het boekjaar 2013 goedgekeurd met volgende kerncijfers;

	2011	2012	2013
Geplaatst kapitaal	€ 1 710 000	€ 3 256 000	€ 3 574 000
Liquide middelen	€ 1 770 434	€ 2 126 192	€ 1 874 436
Resultaat voor belasting	€ -3 588	€ -91	€ 19 049
Bedrijfsopbrengsten	€ 20 000	€ 62 500	€ 1 011 653
Bedrijfskosten	€ 59 401	€ 100 935	€ 1 026 202
Financiële opbrengsten	€ 35 775	€ 38 775	€ 33 972
Financiële kosten	€ 12	€ 131	€ 220

Na controle van de jaarrekening over het boekjaar, afgesloten op 31 december 2013, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentielestelsel (Belgian GAAP), heeft PWC Bedrijfsrevisoren BCBVA vertegenwoordigd door Ann Smolders op 12 juni 2014 een 'verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud' afgeleverd.

Op datum van 15 september 2014 beschikt Inclusie Invest over materiële vaste activa ter waarde van 5.048.754,00 euro (3 opgeleverde projecten - 1 project in aanbouw) en over liquide middelen (1.627.465,- euro) verder zullen we nog 2 projecten realiseren in 2015, project De Klokke-Oost Vlaanderen- en Paviljoen Maria -Vlaams Brabant-. Het is de bedoeling om nog tegen 2015 in iedere Vlaamse provincie minstens één vastgoedproject in gebruik te nemen. Verder zullen we jaarlijks een nieuwe projectoproep lanceren, hiervoor hebben we jaarlijks +/- 9miljoen 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.

De neergelegde jaarrekening voor het boekjaar 2012 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](http://www.inclusieinvest.be)

Financiële informatie	Bedrag in euro
Geplaatst kapitaal per 15 09 2014	€ 6 542 000
Eigenvermogen per 32 12 2013	€ 3 589 371
Activa (liquide middelen) mer 15 09 2014	€ 1 627 465
Verplichtingen per 26 08 2013	€ 1 380 000

## **8.2 Financieel plan**

Omdat Inclusie Invest tot op heden slechts 4 projecten heeft gerealiseerd, zijn er naast de jaarrekening van het boekjaar 2011-2012-2013, 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 sept 2014 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.

### **8.2.1 Prognose per woonegelegenheid**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per persoon, alles inbegrepen met een gemiddeld maandelijks 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 4,35%. Projecten die niet voldoen aan deze richtlijn zullen niet weerhouden worden.

#### Kosten

Een woongelegenheden bedraagt ca. 85 m<sup>2</sup> per persoon, alles inbegrepen (inc. gangen, personeelsruimten, gemeenschappelijke living en badkamer...)

Degelijk maar sober afgewerkt, rekenen we met een gemiddelde prijs van 1.300 euro per m<sup>2</sup>.

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. Voor de nieuwbouw projecten gaan we er van uit dat er in de eerste 5 jaar slechts 275 euro nodig zal zijn. We ramen voor de periode 5-10 jaar dit onderhoud op 1.000 euro per woongelegenheden per jaar, daarna op 2.000 euro per woongelegenheden per jaar.

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 m<sup>2</sup> 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 4,35%. 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 woongelegenheden. (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 woongelegenheden 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 woongelegenheden 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 wooneigenheid wordt ca. 55.000 euro defensief belegd. Aan een rendement van 1 % (\*) levert dit bv. 825 euro per jaar op gedurende de hele looptijd van het bestaan van de wooneigenheid.

(\*) 1,5% is het gemiddelde rendement over de geldbeleggingen, bij verschillende banken die Inclusie Invest realiseert. 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 2,63 %.

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€ (3,24% 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 190€ (geïndexeerd AJ 2014) 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€ (3,24% 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 190€ (geïndexeerd AJ 2014) 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€ (3,24% 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 190€ (geïndexeerd AJ 2014) 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€ (3,24% 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 190€ (geïndexeerd AJ 2014) 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 dividendumuitkering 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.



### **8.2.2 Prognose voor de cvba-so als geheel**

In de conceptnota van minister Vandeurzen 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 sept 2014) voor de volgende 5 jaar op basis van de resultaten over het boekjaar 2013, de concreet goedgekeurde projecten en het financieel plan van Inclusie Invest, nagekeken en goedgekeurd tijdens de oprichtingsvergadering.

STARTDATUM	PROJECT	INVESTERING
2012	project AN (Schilde)	€ 1 241 209,00
2014	project PE (Zerst)	€ 600 000,00
2014	project LS (Zutendaal)	€ 2 487 664,94
2015	project BE (St.Niklaas)	€ 1 200 000,00
2014	project CX (Avelgem)	€ 885 638,14
2015	project DY	€ 600 000,00
2016	project EZ	€ 4 000 000,00
2016	project FX	€ 1 000 000,00
2016	project GY	€ 1 000 000,00
2017	project XY	€ 1 000 000,00
2017	project XZ	€ 1 000 000,00
2018	project YY	€ 1 000 000,00
2018	project YZ	€ 1 000 000,00
2018	project ZY	€ 1 000 000,00
2018	project ZZ	€ 1 000 000,00
<b>TOTAAL</b>		<b>€ 19 014 512,08</b>

**Voor de projecten vanaf 2015 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.

DE VERWACHTE RESULTATEN (IN EUR)		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>1. OPBRENGSTEN</b>									
11.	Huuropbrengsten			€ 15 200,00	€ 120 900,00	€ 208 454,28	€ 314 998,76	€ 419 513,62	€ 708 902,54
12.	Andere Bedrijfsopbrengsten	€ 20 000,00	€ 62 500,00	€ 996 453,00	€ 30 000,00	€ 30 000,00	€ 30 000,00	€ 30 000,00	€ 30 000,00
13.	Financiële opbrengsten	€ 35 813,00	€ 38 775,00	€ 33 972,00	€ 25 782,71	€ 35 384,01	€ 45 781,57	€ 49 158,38	€ 46 414,48
	10. Totaal Opbrengsten	€ 55 813,00	€ 101 275,00	€ 1 045 625,00	€ 176 682,71	€ 273 838,29	€ 390 780,33	€ 498 672,00	€ 785 317,01
<b>2. KOSTEN</b>									
23.	Personeelskosten			€ 66 578,00	€ 12 500,00	€ 12 500,00	€ 12 875,00	€ 13 261,25	€ 13 659,09
24.	Beheerskosten vennootschap	€ 59 401,00	€ 91 965,00	€ 930 805,00	€ 25 000,00	€ 25 000,00	€ 25 750,00	€ 26 522,50	€ 27 318,18
25.	Onderhoudskosten woongelegenheden			€ 2 115,00	€ 8 000,00	€ 17 536,28	€ 23 786,28	€ 37 536,28	€ 47 536,28
	20. Totaal Kosten Ex. Afschrijvingen	€ 59 401,00	€ 92 096,00	€ 999 718,00	€ 45 500,00	€ 55 036,28	€ 62 411,28	€ 77 320,03	€ 88 513,54
<b>3. RESULTATEN</b>									
31.	Resultaten voor Afschrijvingen	€ -3 588,00	€ 9 179,00	€ 45 907,00	€ 131 182,71	€ 218 802,01	€ 328 369,05	€ 421 351,97	€ 696 803,47
32.	Afschrijvingen		€ 9 270,00	€ 26 704,00	€ 82 172,94	€ 143 414,52	€ 174 183,75	€ 225 465,80	€ 379 311,96
33.	Resultaten voor belasting	€ -3 588,00	€ -91,00	€ 19 203,00	€ 49 009,77	€ 75 387,49	€ 154 185,30	€ 195 886,17	€ 317 491,51
	Eigen vermogen (EV)	€ 1 704 162,32	€ 3 253 690,26	€ 3 589 371,00	€ 6 631 380,77	€ 10 156 268,26	€ 13 674 453,58	€ 17 199 339,72	€ 20 215 331,24
37.	Verdeelde winst				€ 33 000,00	€ 50 500,00	€ 138 000,00	€ 171 000,00	€ 301 500,00
	Verdeelde winst % kapitaal				0,50%	0,50%	1,00%	1,00%	1,50%
39.	Cash Flow	€ -3 588,00	€ 9 179,00	€ 45 907,00	€ 131 182,71	€ 218 802,01	€ 328 369,05	€ 421 351,97	€ 696 803,47
<b>II. TABEL VAN HERKOMST EN BESTEDINGEN</b>									
<b>4. HERKOMST VAN MIDDELEN</b>									
41.	In geld gestort kapitaal	€ 1 706 412,00	€ 3 256 000,00	€ 3 574 000,00	€ 6 600 000,00	€ 10 100 000,00	€ 13 600 000,00	€ 17 100 000,00	€ 20 100 000,00
39.	Verworven middelen	€ -3 588,00	€ 5 591,00	€ 51 498,00	€ 182 680,71	€ 401 482,72	€ 729 851,77	€ 1 151 203,74	€ 1 848 007,21
	40. Totaal Middelen	€ 1 702 824,00	€ 3 261 591,00	€ 3 625 498,00	€ 6 782 680,71	€ 10 501 482,72	€ 14 329 851,77	€ 18 251 203,74	€ 21 948 007,21
<b>5. BESTEDING VAN MIDDELEN</b>									
53.	Materiële vaste activa		€ 1 241 209,00	€ 1 241 209,00	€ 5 048 754,45	€ 7 014 512,08	€ 9 514 512,08	€ 15 014 512,08	€ 19 014 512,08
	50. Totaal Bestedingen		€ 1 241 209,00	€ 1 241 209,00	€ 5 048 754,45	€ 7 014 512,08	€ 9 514 512,08	€ 15 014 512,08	€ 19 014 512,08
<b>6. OVERZICHT</b>									
40.	Totaal middelen	€ 1 702 824,00	€ 3 261 591,00	€ 3 625 498,00	€ 6 782 680,71	€ 10 501 482,72	€ 14 329 851,77	€ 18 251 203,74	€ 21 948 007,21
50.	Totaal bestedingen		€ 1 241 209,00	€ 1 241 209,00	€ 5 048 754,45	€ 7 014 512,08	€ 9 514 512,08	€ 15 014 512,08	€ 19 014 512,08
60.	Overschot of tekort aan middelen	€ 1 702 824,00	€ 2 020 382,00	€ 2 384 289,00	€ 1 733 926,26	€ 3 486 970,64	€ 4 815 339,69	€ 3 236 691,66	€ 2 933 495,13

Overzicht van de belangrijkste gegevens voor de periode 2011-2014

Bijgevoegde tabel geeft een overzicht van de kerngegevens op het einde van het boekjaar zoals ;

De uitgifte van aandelen tijdens het boekjaar

De investering in nieuwe projecten tijdens het boekjaar

De winst van het boekjaar

Het eigen vermogen (EV) per aandeel

Het dividend uit te keren voor het boekjaar (na goedkeuring op de AVA).

	Cat	2011	2012	2013	2014
	A	750	850	850	910
	B	20	105	170	383
	C	85	423	517	957
	D		250	250	1050
<b>Aantal aandelen</b>		<b>855</b>	<b>1628</b>	<b>1787</b>	<b>3300</b>
<b>Uitgifte aandelen</b>		<b>855</b>	<b>773</b>	<b>159</b>	<b>1513</b>
<b>Kapitaal</b>		<b>€ 1 710 000</b>	<b>€ 3 256 000</b>	<b>€ 3 574 000</b>	<b>€ 6 600 000</b>
<b>Aantal nieuwe projecten</b>	<b>15</b>		<b>1</b>		<b>3</b>
<b>Aankoop projecten</b>			€ 1 241 209	€ -	€ 3 807 545
<b>Huuropbrengsten</b>				€ 15 200	€ 120 900
<b>Financiële opbrengsten</b>		€ 35 813	€ 38 775	€ 33 972	€ 25 783
<b>Werkingskosten</b>		€ 59 401	€ 92 096	€ 999 718	€ 45 500
<b>Afschrijvingen</b>			€ 9 270	€ 26 704	€ 82 173
<b>Cash Flow</b>		€ -3 588	€ 9 179	€ 45 907	€ 131 183
<b>Resultaten voor belasting</b>		€ -3 588	€ -91	€ 19 203	€ 49 010
<b>Notionele intrestaftrek (2,63%)</b>				€ 115 723	€ 173 984
<b>Belasting op de winst</b>		€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Eigen vermogen (EV) einde boekjaar</b>		<b>€ 1 704 162</b>	<b>€ 3 253 690</b>	<b>€ 3 589 371</b>	<b>€ 6 631 381</b>
<b>Eigen vermogen (EV)/aantal aandelen</b>		<b>1 993</b>	<b>1 999</b>	<b>2 009</b>	<b>2 010</b>
<b>uitkeerbare winst per aandeel</b>				€ 10,75	€ 14,85
<b>dividend per aandeel</b>					€ 10
<b>totaal bedrag dividend</b>					€ 33 000

Overzicht van de belangrijkste gegevens voor de periode 2015-2018

Bijgevoegde tabel geeft een overzicht van de kerngegevens op het einde van het boekjaar zoals ;

De uitgifte van aandelen tijdens het boekjaar

De investering in nieuwe projecten tijdens het boekjaar

De winst van het boekjaar

Het eigen vermogen (EV) per aandeel

	<b>Cat</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
	A	960	1150	1300	1500
	B	500	950	1350	2150
	C	2190	2700	3900	4400
	D	1400	2000	2000	2000
<b>Aantal aandelen</b>		<b>5050</b>	<b>6800</b>	<b>8550</b>	<b>10050</b>
<b>Uitgifte aandelen</b>		<b>1750</b>	<b>1750</b>	<b>1750</b>	<b>1500</b>
<b>Kapitaal</b>		<b>€ 10 100 000</b>	<b>€ 13 600 000</b>	<b>€ 17 100 000</b>	<b>€ 20 100 000</b>
<b>Aantal nieuwe projecten</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
<b>Aankoop projecten</b>		<b>€ 1 365 758</b>	<b>€ 6 000 000</b>	<b>€ 2 000 000</b>	<b>€ 4 000 000</b>
<b>Huuropbrengsten</b>		<b>€ 208 454</b>	<b>€ 314 999</b>	<b>€ 419 514</b>	<b>€ 708 903</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>		<b>€ 35 384</b>	<b>€ 45 782</b>	<b>€ 49 158</b>	<b>€ 46 414</b>
<b>Werkingskosten</b>		<b>€ 55 036</b>	<b>€ 62 411</b>	<b>€ 77 320</b>	<b>€ 88 514</b>
<b>Afschrijvingen</b>		<b>€ 143 415</b>	<b>€ 174 184</b>	<b>€ 225 466</b>	<b>€ 379 312</b>
<b>Cash Flow</b>		<b>€ 218 802</b>	<b>€ 328 369</b>	<b>€ 421 352</b>	<b>€ 696 803</b>
<b>Resultaten voor belasting</b>		<b>€ 75 387</b>	<b>€ 154 185</b>	<b>€ 195 886</b>	<b>€ 317 492</b>
<b>Notionele intrestaftrek (2,63%)</b>		<b>€ 266 455</b>	<b>€ 359 160</b>	<b>€ 451 688</b>	<b>€ 531 243</b>
<b>Belasting op de winst</b>		<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
<b>Eigen vermogen (EV) einde boekjaar</b>		<b>€ 10 156 268</b>	<b>€ 13 674 454</b>	<b>€ 17 199 340</b>	<b>€ 20 215 331</b>
<b>Eigen vermogen (EV)/aantal aandelen</b>		<b>2 011</b>	<b>2 011</b>	<b>2 012</b>	<b>2 011</b>
<b>uitkeerbare winst per aandeel</b>		<b>€ 14,93</b>	<b>€ 22,67</b>	<b>€ 22,91</b>	<b>€ 31,59</b>
<b>dividend per aandeel</b>		<b>€ 10</b>	<b>€ 20</b>	<b>€ 20</b>	<b>€ 30</b>
<b>totaal bedrag dividend</b>		<b>€ 50 500</b>	<b>€ 136 000</b>	<b>€ 171 000</b>	<b>€ 301 500</b>

### **8.3 Controle van de winstprognose door de commissaris**

Het verslag van Callens, Pirene, Theunissen & C° b.v.c.v. (CPT & C°), vertegenwoordigd door Philip Callens 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.

## 8.4 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)
- \* vervaardigingprijs
- \* 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.

- Intercalaire 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.

#### Vorraden

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.

*Corneilus Verbaal*  
Bestuurder

*Dirk Serenix*  
voorzitter



**9 BIJLAGE 1. ; HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE; JAARREKENING VOOR  
HET BOEKJAAR 2011 & 2012 & 2013**



Crowe Horwath

Callens, Pirenne & C°

member of Crowe Horwath International

Jan Van Rijswijcklaan 10  
B-2018 Antwerpen | Anvers  
T +32 (0)3 248 50 10  
F +32 (0)3 248 44 66  
Info@callens.be

www.callens-theunissen.com  
www.crowehorwathinternational.com

INCLUSIE INVEST CVBA-SO  
Aan de Raad van Bestuur  
Breugelweg 200  
3900 OVERPELT

10 oktober 2014

Ref: PC/PDC/vm – 2014/2598  
Dossier: 1935

Geachte Mevrouw,  
Geachte Heer,

**Betreft: Assurance-opdracht in verband met het financieel plan opgesteld door Inclusie Invest CVBA-SO in overeenstemming met rubriek 13.1 van bijlage 1 van de verordening (EG) Nr.809/2004 van de commissie van 29 april 2004**

Dit rapport werd opgesteld overeenkomstig de modaliteiten aangegeven in onze opdrachtbrief d.d. 16 september 2014 (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-SO ("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-SO in de Prospectus onder rubriek 7.2 'financieel plan' winstramingen heeft opgenomen, stellen wij, Callens, Pirenne & C° CVBA, een verslag op over de toekomstgerichte financiële informatie die hierin werd opgenomen.

Bedrijfsrevisoren | Réviseurs d'Entreprises | Belgische Wirtschaftsprüfer  
Erkend voor de Financiële Instellingen | Agréé pour les Institutions Financières | Für Finanzinstitute anerkannt  
Erkend door de Controledienst voor de Ziekenfondsen | Agréé par l'Office de contrôle des mutualités | Von der Krankenkassenaufsicht anerkannt

Antwerp | Brussels | Hasselt | Kortrijk | Namur | Verviers | Luxembourg (L) | Berlin (G) | Lille (F)  
Audit and Assurance | Accounting | Tax and Legal | Risk Consulting | Corporate Finance

Ondernemingsnummer BTW | Numéro d'Entreprise TVA BE 0427.897.088  
ING: 320-0021487-23 | IBAN: BE92 3200 0214 8723 | BIC: BBRUBEBB

Burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap heeft aangenomen | Société Civile ayant emprunté la forme d'une Société  
Coopérative | Bürgerliche Gesellschaft die die Rechtsform einer Genossenschaft mit Beschränkter Haftung angenommen hat



Crowe Horwath.

Callens, Pirenne & C°

member of Crowe Horwath International

#### ***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).

#### ***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 woongelegenhed. Op basis van het resultaat per woongelegenhed werd vervolgens een jaarlijkse winstraming opgesteld voor de Vennootschap met betrekking tot jaren 2014 tot 2018.
- De opbrengsten per woongelegenhed bestaan uit de huurinkomsten die zullen worden betaald door bewoners. De inkomsten van deze personen bestaan uit een vervangingsinkomen en een integratie inkomen, vastgesteld door de Belgische overheid ([www.handicap.fgov.be](http://www.handicap.fgov.be)), dat verondersteld wordt te variëren van 900 EUR 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 EUR en 450 EUR per maand bedraagt, werd voor de verdere berekeningen in het financieel plan door de Raad van Bestuur een gemiddelde maandelijks huurinkomst van 400 EUR weerhouden. We vestigen de aandacht op het feit dat het invullen van de wooneenheden afhankelijk is van de stemming van een wetsvoorstel dat deze toekenning met vergemakkelijken waardoor personen met een beperking eenvoudiger een wooneenheid kunnen bekomen. De opbrengsten opgenomen in het financieel plan zijn dus afhankelijk van het stemmen van dit wetsvoorstel.
- Voor de woongelegenheden wordt een gemiddelde woonoppervlakte van 85 m<sup>2</sup> 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 1.300 EUR per m<sup>2</sup> 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 woongelegenheid. 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 termijnbeleggingen over de periode augustus 2012 – september 2014. Op basis hiervan werd een financiële opbrengst per woongelegenheid berekend.
- Op basis van voorgaande opbrengsten en kosten per woongelegenheid werd door de Raad van Bestuur vervolgens een jaarlijkse winstraming uitgewerkt voor de jaren 2014 tot 2018, door deze kosten en opbrengsten te vermenigvuldigen met het aantal in de planning vooropgestelde woongelegenheden.
- De verwachting met betrekking tot de uitgifte 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.

We spreken ons niet uit over de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur vooropgestelde opbrengsten uit projecten die in de jaren 2014-2018 zullen gerealiseerd worden en waarvoor op heden nog geen contractuele basis bestaat. Deze opbrengsten worden louter geraamd op basis van een inschatting van de Raad van Bestuur. De realisatie van deze projecten is afhankelijk van diverse interne en externe parameters waardoor de timing van deze opbrengsten een onzeker gegeven zijn.

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.





Crowe Horwath.

Callens, Pirenne & C°

member of Crowe Horwath International

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-SO. Ons verslag kan niet gebruikt worden voor andere doeleinden dan deze van de Prospectus.

Antwerpen, 10 oktober 2014

Callens, Pirenne & C° CVBA Bedrijfsrevisoren  
Vertegenwoordigd door  
Philip Callens  
Vennoot

Bijlage 1: Toekomstgerichte financiële informatie

Bijlage 2: Opdrachtbrief d.d. 16 september 2014

**Bijlage 1**

**Toekomstgerichte financiële informatie**

4 4

## 8 FINANCIËLE INFORMATIE

### 8.1 Balans en Resultatenrekening 2011 - 2013

De algemene vergadering van 16 juni 2014, heeft de jaarrekening over het boekjaar 2013 goedgekeurd met volgende kerncijfers;

	2011	2012	2013
Geplaatst kapitaal	€ 1 710 000	€ 3 256 000	€ 3 574 000
Liquide middelen	€ 1 770 434	€ 2 126 192	€ 1 874 436
Resultaat voor belasting	€ -3 588	€ -91	€ 19 049
Bedrijfsopbrengsten	€ 20 000	€ 62 500	€ 1 011 653
Bedrijfskosten	€ 59 401	€ 100 935	€ 1 026 202
Financiële opbrengsten	€ 35 775	€ 38 775	€ 33 972
Financiële kosten	€ 12	€ 131	€ 220

Na controle van de jaarrekening over het boekjaar, afgesloten op 31 december 2013, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel (Belgian GAAP), heeft PWC Bedrijfsrevisoren BCVBA vertegenwoordigd door Ann Smolders op 12 juni 2014 een 'verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud' afgeleverd.

Op datum van 15 september 2014 beschikt Inclusie Invest over materiële vaste activa ter waarde van 5.048.754,00 euro (3 opgeleverde projecten – 1 project in aanbouw) en over liquide middelen (1.627.465,- euro) verder zullen we nog 2 projecten realiseren in 2015, project De Klokke-Oost Vlaanderen- en Paviljoen Maria –Vlaams Brabant-. Het is de bedoeling om nog tegen 2015 in iedere Vlaamse provincie minstens één vastgoedproject in gebruik te nemen. Verder zullen we jaarlijks een nieuwe projectoproep lanceren, hiervoor hebben we jaarlijks +/- 9miljoen 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.

De neergelegde jaarrekening voor het boekjaar 2012 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](http://www.inclusieinvest.be)



Financiële informatie	Bedrag in euro
Geplaatst kapitaal per 15 09 2014	€ 6 542 000
Eigenvermogen per 32 12 2013	€ 3 589 371
Activa (liquide middelen) mer 15 09 2014	€ 1 627 465
Verplichtingen per 26 08 2013	€ 1 380 000

## 8.2 Financieel plan

Omdat Inclusie Invest tot op heden slechts 4 projecten heeft gerealiseerd, zijn er naast de jaarrekening van het boekjaar 2011-2012-2013, 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 sept 2014 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.

### 8.2.1 Prognose per woongelegenheden

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

4

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 Interesten 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<sup>(\*)</sup> zal de infrastructuur beperkt worden tot een studiokamer van maximum 65 m<sup>2</sup> zodat de huurprijs van maximum 300 euro aangehouden worden.

Voor personen die een inkomen hebben van een 1350 euro per maand<sup>(\*)</sup> kan een ruimere aangepaste studio van 95 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per persoon, alles inbegrepen met een gemiddeld maandelijks 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 4,35%. Projecten die niet voldoen aan deze richtlijn zullen niet weerhouden worden.

#### Kosten

Een woongelegenheden bedraagt ca. 85 m<sup>2</sup> per persoon, alles inbegrepen (inc. gangen, personeelsruimten, gemeenschappelijke living en badkamer...)

Degelijk maar sober afgewerkt, rekenen we met een gemiddelde prijs van 1.300 euro per m<sup>2</sup>.

De investeringskost per woonegelegenheid 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. Voor de nieuwbouw projecten gaan we er van uit dat er in de eerste 5 jaar slechts 275 euro nodig zal zijn. We ramen voor de periode 5-10 jaar dit onderhoud op 1.000 euro per woonegelegenheid per jaar, daarna op 2.000 euro per woonegelegenheid per jaar.

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 m<sup>2</sup> 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 4,35%. 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 woongelegenhed wordt ca. 55.000 euro defensief belegd. Aan een rendement van 1 % (\*) levert dit bv. 825 euro per jaar op gedurende de hele looptijd van het bestaan van de woongelegenhed.

(\*) 1,5% is het gemiddelde rendement over de geldbeleggingen, bij verschillende banken die Inclusie Invest realiseert. 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 2,63 %.

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€ (3,24% 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 190€ (geïndexeerd AJ 2014) 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€ (3,24% 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 190€ (geïndexeerd AJ 2014) 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€ (3,24% 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 190€ (geïndexeerd AJ 2014) 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€ (3,24% 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 190€ (geïndexeerd AJ 2014) 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 elgen 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.

### **8.2.2 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 sept 2014) voor de volgende 5 jaar op basis van de resultaten over het boekjaar 2013, de concreet goedgekeurde projecten en het financieel plan van Inclusie Invest, nagekeken en goedgekeurd tijdens de oprichtingsvergadering.

STARTDATUM	PROJECT	INVESTERING
2012	project AN (Schilde)	€ 1 241 209,00
2014	project PE (Zemst)	€ 600 000,00
2014	project LS (Zutendaal)	€ 2 487 664,94
2015	project BE (St.Niklaas)	€ 1 200 000,00
2014	project CX (Avelgem)	€ 885 638,14
2015	project DY	€ 600 000,00
2016	project EZ	€ 4 000 000,00
2016	project FX	€ 1 000 000,00
2016	project GY	€ 1 000 000,00
2017	project XY	€ 1 000 000,00
2017	project XZ	€ 1 000 000,00
2018	project YY	€ 1 000 000,00
2018	project YZ	€ 1 000 000,00
2018	project ZY	€ 1 000 000,00
2018	project ZZ	€ 1 000 000,00
<b>TOTAAL</b>		<b>€ 19 014 512,08</b>

**Voor de projecten vanaf 2015 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.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>OPBRENGSTEN</b>								
11. Huuropbrengsten			€ 15 200,00	€ 120 900,00	€ 208 454,28	€ 314 998,76	€ 419 513,62	€ 708 902,54
12. Andere Bedrijfsopbrengsten	€ 20 000,00	€ 62 500,00	€ 996 453,00	€ 30 000,00	€ 30 000,00	€ 30 000,00	€ 30 000,00	€ 30 000,00
13. Financiële opbrengsten	€ 35 813,00	€ 38 775,00	€ 33 972,00	€ 25 782,71	€ 35 384,01	€ 45 781,57	€ 49 158,38	€ 46 414,48
10. Totaal Opbrengsten	55 813,00		€		€			
<b>20. Totaal Kosten Ex. Afschrijvingen</b>								
			€ 66 578,00	€ 12 500,00	€ 12 500,00	€ 12 875,00	€ 13 261,25	€ 13 659,09
24. Beheerskosten vennootschap	€ 59 401,00	€ 91 965,00	€ 930 805,00	€ 25 000,00	€ 25 000,00	€ 25 750,00	€ 26 522,50	€ 27 318,18
25. Onderhoudskosten woongelegenheden			€ 2 115,00	€ 8 000,00	€ 17 536,28	€ 23 786,28	€ 37 536,28	€ 47 536,28
20. Totaal Kosten Ex. Afschrijvingen	€		€					
<b>Resultaten voor Afschrijvingen</b>								
	€ -3 588,00	€ 9 179,00	€ 45 907,00	€ 131 182,71	€ 218 802,01	€ 328 369,05	€ 421 351,97	€ 696 803,47
32. Afschrijvingen		€ 9 270,00	€ 26 704,00	€ 82 172,94	€ 143 414,52	€ 174 183,75	€ 225 465,80	€ 379 311,96
33. Resultaten voor belasting	€ -3 588,00	€ -91,00	€ 19 203,00	€ 49 009,77	€ 75 387,49	€ 154 185,30	€ 195 886,17	€ 317 491,51
Eigen vermogen (EV)	€ 1 704 162,32	€ 3 253 690,26	€ 3 589 371,00	€ 6 631 380,77	€ 10 156 268,26	€ 13 674 453,56	€ 17 199 339,72	€ 20 215 331,24
37. Verdeelde winst				€ 33 000,00	€ 50 500,00	€ 136 000,00	€ 171 000,00	€ 301 500,00
Verdeelde winst % kapitaal				0,50%	0,50%	1,00%	1,00%	1,50%
39. Cash Flow	€ -3 588,00	€ 9 179,00	€ 45 907,00	€ 131 182,71	€ 218 802,01	€ 328 369,05	€ 421 351,97	€ 696 803,47
<b>39. Verworven middelen</b>								
		€ 3 256 000,00	€ 3 574 000,00	€ 6 600 000,00	€ 10 100 000,00	€ 13 600 000,00	€ 17 100 000,00	€ 20 100 000,00
39. Verworven middelen	€ -3 588,00	€ 5 591,00	€ 51 498,00	€ 182 680,71	€ 401 482,72	€ 729 851,77	€ 1 151 203,74	€ 1 848 007,21
40. Totaal Middelen	€	€ 3 261 591,00	€ 3 625 498,00	€ 6 782 680,71	€ 10 501 482,72	€ 14 329 851,77	€ 18 251 203,74	€ 21 948 007,21
<b>5. BESTEDING VAN MIDDELEN</b>								
53. Materiële vaste activa		€ 1 241 209,00	€ 1 241 209,00	€ 5 048 754,45	€ 7 014 512,08	€ 9 514 512,08	€ 15 014 512,08	€ 19 014 512,08
50. Totaal Bestedingen		€ 1 241 209,00	€ 1 241 209,00	€ 5 048 754,45	€ 7 014 512,08	€ 9 514 512,08	€ 15 014 512,08	€ 19 014 512,08
<b>6. OVERZICHT</b>								
40. Totaal middelen	€ 1 702 824,00	€ 3 261 591,00	€ 3 625 498,00	€ 6 782 680,71	€ 10 501 482,72	€ 14 329 851,77	€ 18 251 203,74	€ 21 948 007,21
50. Totaal bestedingen		€ 1 241 209,00	€ 1 241 209,00	€ 5 048 754,45	€ 7 014 512,08	€ 9 514 512,08	€ 15 014 512,08	€ 19 014 512,08
60. Overschot of tekort aan middelen	€ 1 702 824,00	€ 2 020 382,00	€ 2 384 289,00	€ 1 733 926,26	€ 3 486 970,64	€ 4 815 339,69	€ 3 236 691,66	€ 2 933 495,13



Overzicht van de belangrijkste gegevens voor de periode 2011-2014

Bijgevoegde tabel geeft een overzicht van de kerngegevens op het einde van het boekjaar zoals ;

De uitgifte van aandelen tijdens het boekjaar

De investering in nieuwe projecten tijdens het boekjaar

De winst van het boekjaar

Het eigen vermogen (EV) per aandeel

Het dividend uit te keren voor het boekjaar (na goedkeuring op de AVA).

	Cat	2011	2012	2013	2014
	A	750	850	850	910
	B	20	105	170	383
	C	85	423	517	957
	D		250	250	1050
<b>Aantal aandelen</b>		<b>855</b>	<b>1628</b>	<b>1787</b>	<b>3300</b>
Uitgifte aandelen		855	773	159	1513
<b>Kapitaal</b>		<b>€ 1 710 000</b>	<b>€ 3 256 000</b>	<b>€ 3 574 000</b>	<b>€ 6 600 000</b>
<b>Aantal nieuwe projecten</b>	<b>15</b>		<b>1</b>		<b>3</b>
Aankoop projecten			€ 1 241 209	€ -	€ 3 807 545
Huuropbrengsten				€ 15 200	€ 120 900
Financiële opbrengsten		€ 35 813	€ 38 775	€ 33 972	€ 25 783
Werkingskosten		€ 59 401	€ 92 096	€ 999 718	€ 45 500
Afschrijvingen			€ 9 270	€ 26 704	€ 82 173
Cash Flow		€ -3 588	€ 9 179	€ 45 907	€ 131 183
Resultaten voor belasting		€ -3 588	€ -91	€ 19 203	€ 49 010
Notionele intrestaftrek (2,63%)				€ 115 723	€ 173 984
Belasting op de winst		€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Eigen vermogen (EV) einde boekjaar</b>		<b>€ 1 704 162</b>	<b>€ 3 253 690</b>	<b>€ 3 589 371</b>	<b>€ 6 631 381</b>
<b>Eigen vermogen (EV)/aantal aandelen</b>		<b>1 993</b>	<b>1 999</b>	<b>2 009</b>	<b>2 010</b>
uitkeerbare winst per aandeel				€ 10,75	€ 14,85
<b>dividend per aandeel</b>					<b>€ 10</b>
<b>totaal bedrag dividend</b>					<b>€ 33 000</b>

Overzicht van de belangrijkste gegevens voor de periode 2015-2018

Bijgevoegde tabel geeft een overzicht van de kerngegevens op het einde van het boekjaar zoals ;

De uitgifte van aandelen tijdens het boekjaar

De investering in nieuwe projecten tijdens het boekjaar

De winst van het boekjaar

Het eigen vermogen (EV) per aandeel

	Cat	2015	2016	2017	2018
	A	960	1150	1300	1500
	B	500	950	1350	2150
	C	2190	2700	3900	4400
	D	1400	2000	2000	2000
<b>Aantal aandelen</b>		<b>5050</b>	<b>6800</b>	<b>8550</b>	<b>10050</b>
Uitgifte aandelen		1750	1750	1750	1500
<b>Kapitaal</b>		<b>€ 10 100 000</b>	<b>€ 13 600 000</b>	<b>€ 17 100 000</b>	<b>€ 20 100 000</b>
<b>Aantal nieuwe projecten</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
Aankoop projecten		€ 1 365 758	€ 6 000 000	€ 2 000 000	€ 4 000 000
Huuropbrengsten		€ 208 454	€ 314 999	€ 419 514	€ 708 903
Financiële opbrengsten		€ 35 384	€ 45 782	€ 49 158	€ 46 414
Werkingskosten		€ 55 036	€ 62 411	€ 77 320	€ 88 514
Afschrijvingen		€ 143 415	€ 174 184	€ 225 466	€ 379 312
Cash Flow		€ 218 802	€ 328 369	€ 421 352	€ 696 803
Resultaten voor belasting		€ 75 387	€ 154 185	€ 195 886	€ 317 492
Notionele intrestaftrek (2,63%)		€ 266 455	€ 359 160	€ 451 688	€ 531 243
Belasting op de winst		€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Eigen vermogen (EV) einde boekjaar</b>		<b>€ 10 156 268</b>	<b>€ 13 674 454</b>	<b>€ 17 199 340</b>	<b>€ 20 215 331</b>
<b>Eigen vermogen (EV)/aantal aandelen</b>		<b>2 011</b>	<b>2 011</b>	<b>2 012</b>	<b>2 011</b>
uitkeerbare winst per aandeel		€ 14,93	€ 22,67	€ 22,91	€ 31,59
dividend per aandeel		€ 10	€ 20	€ 20	€ 30
<b>totaal bedrag dividend</b>		<b>€ 50 500</b>	<b>€ 136 000</b>	<b>€ 171 000</b>	<b>€ 301 500</b>

### **8.3 Controle van de winstprognose door de commissaris**

Het verslag van Callens, Pirenne, Theunissen & C° b.v.c.v. (CPT & C°), vertegenwoordigd door Philip Callens 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.

4 P

## 8.4 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.

- 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.

#### *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.

#### Vorraden

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.



Crowe Horwath.

Callens, Pirene & C<sup>o</sup>

member of Crowe Horwath International

**Bijlage 2**

**Opdrachtbrief d.d. 16 september 2014**

4 b

INCLUSIE INVEST CVBA-SO  
Aan de raad van bestuur  
Breugelweg 200  
3900 OVERPELT

16 september 2014

Ref: PC/PDC/se-2014/2429

Dossier: 1935

Geachte Mevrouw,  
Geachte Heer,

**Betreft: Assurance-opdracht in verband met het financieel plan opgesteld door Inclusie Invest CVBA-SO in overeenstemming met rubriek 13.1 van bijlage 1 van de verordening (EG) Nr.809/2004 van de commissie van 29 april 2004**

Overeenkomstig rubriek 13.1 van bijlage 1 van de verordening (EG) Nr.809/2004 van de commissie van 29 april 2004 heeft de Raad van Bestuur van Inclusie Invest een financieel plan opgenomen in de prospectus in het kader van de openbare aanbieding van aandelen. Deze prospectus wordt overgemaakt aan de FSMA. In rubriek 13.2 van bijlage 1 van de verordening (EG) Nr.809/2004 van de commissie van 29 april 2004 wordt voorzien dat de commissaris van de vennootschap een verslag opstelt waarin wordt verklaard dat de prognose of raming naar hun oordeel naar behoren is opgesteld op basis van vermelde grondslagen en dat de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van de winstprognose of -raming in overeenstemming is met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Inclusie Invest.

U hebt in de prospectus een financieel plan opgenomen waarover wij, Callens, Pirene & C<sup>o</sup> Bedrijfsrevisoren, een verslag dienen op te stellen. Dit verslag zal worden overgemaakt aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ('FSMA') en zal zonder onze toestemming aan geen andere partij kunnen overgemaakt worden.

Onderhavige brief bepaalt de verdere uitvoeringsmodaliteiten van onze opdracht, evenals de respectieve verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur en de commissaris.

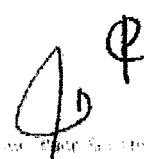
Tenzij anders vermeld zijn de modaliteiten voor deze opdracht dezelfde zoals bepaald in onze opdrachtbrief met betrekking tot de wettelijke controle d.d. 16 september 2014.

Bedrijfsrevisoren | Reviseurs d'Entreprises | Belgische Wirtschaftsprüfer  
Erkend voor de financiële instellingen | Agréé pour les institutions financières | Für Finanzinstitute anerkannt  
Erkend door de Controlledienst voor de Ziekentouwen | Agréé par l'Office de contrôle des assurances | Von der Krankenkassenaufsicht anerkannt

Antwerp | Brussels | Herstal | Kortrijk | Namur | Verviers | Euxenbourg (L) | Berlin (G) | Lille (F)  
Audit and Assurance | Accounting | Tax and Legal | Risk Consulting | Corporate Finance

Callens, Pirene & C<sup>o</sup> is a member of Crowe Horwath International, a global network of independent member firms affiliated with the Crowe Horwath network, which is a member of the PwC network.

Callens, Pirene & C<sup>o</sup> is a member of Crowe Horwath International, a global network of independent member firms affiliated with the Crowe Horwath network, which is a member of the PwC network.







Crowe Horwath

Callens, Pirene & C<sup>o</sup>

member of Crowe Horwath International

### **Verantwoordelijkheden van de Bestuurders**

Als Bestuurders van de vennootschap omvat uw verantwoordelijkheid:

- Het bewerkstellingen dat de vennootschap boeken en rekeningen bijhoudt, die met redelijke nauwkeurigheid haar financiële positie en het resultaat van haar verrichtingen weergeven;
- Het op een correcte manier in de boeken opnemen van de transacties en het opzetten en implementeren van een interne beheersing op een manier die het opstellen van een boekhoudkundige staat toelaat;
- Het identificeren en bewerkstellingen dat de vennootschap de wettelijke en bestuursrechterlijke voorschriften met betrekking tot haar activiteiten naleeft;
- Het opstellen van toekomstgerichte informatie, gebaseerd op redelijke, best geschatte en/of hypothetische veronderstellingen;
- Het opstellen van toekomstgerichte informatie die consistent in lijn is met de historische financiële overzichten, gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes;
- Het aan ons verschaffen van alle informatie, op verzoek, die benodigd is in het kader van de uitvoering van de aan ons toevertrouwde opdracht.

### **Onze verantwoordelijkheid - Diensten**

Bij voltooiing van onze werkzaamheden en indien onze bevindingen dit ondersteunen, zullen wij u onze bevindingen met betrekking tot de toekomstgerichte financiële informatie (het "Rapport") in een verslag ('een assurance-rapport') overmaken.

Teneinde dergelijk Assurance-rapport te kunnen opstellen zullen wij werkzaamheden uitvoeren in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden voor Assurance Opdrachten (Analyse van de toekomstgerichte financiële informatie – ISAE 3400) zoals uitgevaardigd door de International Auditing and Assurance Standards Board.

De bedoeling van een ISAE 3400 opdracht is het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid over de toekomstgerichte informatie, zonder uiteraard enige zekerheid te geven over de realisatie van deze toekomstperspectieven. De in het kader van onze opdracht uitgevoerde werkzaamheden hebben tot doel het assurancerisico tot een in de omstandigheden aanvaardbaar niveau te verlagen om zo als basis te dienen voor een conclusie.

Meer bepaald zullen wij voor wat betreft de toekomstgerichte informatie werkzaamheden uitvoeren met als doel voldoende geschikte informatie te vergaren om te bepalen of de veronderstellingen niet onredelijk zijn, en consistent in lijn zijn met de historische financiële overzichten, gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.



Crowe Horwath

Callens, Pirene & Co

member of Crowe Horwath International

Onze conclusie over de verstrekte gegevens omtrent de toekomstgerichte informatie (hierna "Subject Matter Information") zal uitgedrukt worden in de negatieve vorm, meer bepaald of er iets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe brengt van mening te zijn dat de Subject Matter Information niet is opgesteld, in alle van materieel belang zijnde opzichten, in overeenstemming met de geschikte criteria.

De Subject Matter Information omvat een uitgeschreven financieel plan waarin de belangrijkste hypothesen aangaande opbrengsten en kosten van een woongelegenheden worden toegelicht alsook hypothesen en prognoses voor het geheel van de vennootschap. Deze prognoses dienen opgesteld te worden mits consistente toepassing van de waarderingsregels die per 31 december 2013 van toepassing waren.

De Diensten vormen noch een controle noch een beoordeling in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden of Internationale Standaarden voor beoordelingsopdrachten. Wij zullen geen controle of beoordeling uitvoeren, waarvan het doel zou zijn het uitdrukken van enige zekerheid over het Overzicht. Bijgevolg zullen wij geen enkele mate van zekerheid uitdrukken over het Overzicht. Indien wij bijkomende werkzaamheden zouden uitvoeren of indien wij een controle of beoordeling zouden doen van het Overzicht, zouden desgevallend andere elementen kunnen worden geïdentificeerd. Derhalve bieden onze werkzaamheden geen garantie dat de elementen die voor u interessant zijn geïdentificeerd zouden worden.

Onze werkzaamheden zullen hoofdzakelijk gebaseerd zijn op interne bedrijfsinformatie en zullen worden uitgevoerd in de veronderstelling dat de informatie verkregen door de Vennootschap betrouwbaar is en, in alle wezenlijke opzichten, nauwkeurig en volledig. Wij zullen de informatie die door u verstrekt wordt of die deel uitmaakt van onze rapporten en brieven niet controleren of verifiëren tenzij dit uitdrukkelijk vermeld wordt.

Onze werkzaamheden zijn niet ontworpen om fraude of misleiding vanwege het bestuur of werknemers van de Vennootschap aan het licht te brengen. Wij kunnen dienovereenkomstig geen verantwoordelijkheid aanvaarden voor het opsporen van fraude (vanwege het bestuur, werknemers of externe partijen) of misleiding vanwege het bestuur of werknemers van de Vennootschap.

#### ***Gebruik van het rapport***

Het rapport is enkel voor intern nut en gebruik bestemd, en enkel voor de doeleinden die hierbij vastgelegd worden. Het is u dienovereenkomstig niet toegestaan exemplaren van het rapport ter beschikking van derden te stellen zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. In dit opzicht verklaren wij ons ermee akkoord dat een kopie van het rapport verstrekt zou worden aan de FSMA.

#### ***Beperking van onze aansprakelijkheid***

Het is overeengekomen dat de Diensten zoals hierboven beschreven en omvat door de Overeenkomst onderworpen zijn aan de beperking van aansprakelijkheid tot drie keer de betaalde honoraria begrensd tot een bedrag van honderd duizend euro maximaal.

4

**Dienstregelling**

Wij voorzien onze diensten aan te vangen op 16 september 2014, en verwachten ons rapport te voltooien tegen 30 september 2014. Wij zullen ons planning kunnen opvolgen in de mate dat wij een volledige en prompte medewerking verkrijgen van alle relevante verantwoordelijkheden van de Vennootschap, en een terbeschikkingstelling van alle boekhoudkundige documenten van de Vennootschap en alle andere relevante documenten (inclusief bepaalde bevestigingen) en toelichtingen die wij noodzakelijk achter voor de uitvoering van onze opdracht.

**Ereloon**

In de mate dat alle informatie op een vlotte manier kan worden aangeleverd en dat er slechts één definitieve versie is waarover we tijdig zullen beschikken, is het honorarium van deze opdracht vervat in het honorarium van het commissarialsmandaat van de vennootschap. In de andere gevallen zal er worden gefactureerd in functie van de bijkomende werkelijk gepresteerde uren.

**Bevestiging en aanvaarding**

U waarborgt dat de ondergetekenden de Vennootschap geldig kunnen vertegenwoordigen en verbinden ten behoeve van alle componenten van deze Overeenkomst.

Wij zouden het op prijs stellen indien u ons schriftelijk bevestigt dat u met de voorwaarden in deze brief akkoord gaat door een ondertekend exemplaar terug te zenden. Gelieve ons zo snel mogelijk te contacteren indien u verduidelijking wenst met betrekking tot bepaalde voorwaarden voor onze benoeming, vooraleer op de brief te antwoorden.

Hoogachtend,



Philip Callens  
Bedrijfsrevisor

-----  
Gelieve deze brief tegen te tekenen voor akkoord:

Naam: SERESIA DIRK


Functie: VOORZITTER

Handtekening:



4/1.

Verbaet Cor  
ondervoorzitter



## 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 COMMISSARISSEN

**MARIJSSE 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 Bilzen  
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 01-03-2013

Bestuurder

**LEUS Ignace**

Beekvelden 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 Borgerhout (Antwerpen)  
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 01-03-2013

Bestuurder

**JANSSENS Paul**

Goorstraat 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)**

Handwritten signature or initials in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a vertical line with a small circle at the top.

**BALANS NA WINSTVERDELING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>VASTE ACTIVA</b>		20/28	<b>2.213</b>	
<b>Oprichtingskosten</b>	5.1	20	<b>2.213</b>	
<b>Immateriële vaste activa</b>	5.2	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	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		
<b>Financiële vaste activa</b>	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		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b>1.838.044</b>	
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3		
Voorraden		30/36		
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b>67.598</b>	
Handelsvorderingen		40	60.266	
Overige vorderingen		41	7.332	
<b>Geldbeleggingen</b>	5.5.1/5.6	50/53	<b>1.770.434</b>	
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	1.770.434	
<b>Liquide middelen</b>		54/58		
<b>Overlopende rekeningen</b>	5.6	490/1	<b>12</b>	
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b>1.840.257</b>	

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
		10/15	<b><u>1.706.412</u></b>	
<b>Kapitaal</b>	5.7	10	<b>1.710.000</b>	
Geplaatst kapitaal		100	1.710.000	
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
<b>Uitgiftepremies</b>		11		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>		12		
<b>Reserves</b>		13		
Wettelijke reserve		130		
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>		14	<b>-3.588</b>	
(+)/(-)				
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>				
		16		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Overige risico's en kosten	5.8	163/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168		
<b>SCHULDEN</b>				
		17/49	<b><u>133.845</u></b>	
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	5.9	17		
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		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>		42/48	<b>58.845</b>	
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	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		
<b>Overlopende rekeningen</b>	5.9	492/3	<b>75.000</b>	
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>1.840.257</b>	



**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		70/74	<b>20.000</b>	
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	
<b>Bedrijfskosten</b>		60/64	<b>59.401</b>	
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	640/8		
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)</b>		9901	<b>-39.401</b>	
<b>Financiële opbrengsten</b>		75	<b>35.775</b>	
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	35.775	
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9		
<b>Financiële kosten</b>	5.11	65	<b>12</b>	
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	
<b>Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting (+)/(-)</b>		9902	<b>-3.638</b>	
<b>Uitzonderlijke opbrengsten</b>		76	<b>50</b>	
Terugneming van afschrijvingen en van 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	
<b>Uitzonderlijke kosten</b>		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		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)</b>		9903	<b>-3.588</b>	
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		

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

**RESULTAATVERWERKING**

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	9906	<b>-3.588</b>	
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	<b>-3.588</b>	
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>		791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		
aan de reserves		792		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>		691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	<b>-3.588</b>	
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>		794		
<b>Uit te keren winst</b>		694/6		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Andere rechthebbenden		696		

**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	<b>2.213</b>	
200/2	2.213	
204		

**GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**

**OVERIGE GELDBELEGGINGEN**

**Aandelen**

Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde 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	<b>1.500.000</b>	
8686		
8687	500.000	
8688	1.000.000	
8689	<b>270.434</b>	

**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**

Geplaast kapitaal per einde van het boekjaar  
 Geplaast 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	8861	
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	
---------------------	------	--

Achtergestelde leningen  
 Niet-achtergestelde obligatieleningen  
 Leasingschulden en soortgelijke schulden  
 Kredietinstellingen  
 Overige leningen  
 Handelsschulden  
 Leveranciers  
 Te betalen wissels  
 Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen  
 Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten  
 Belastingen  
 Bezoldigingen en sociale lasten  
 Overige schulden  
**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming**

Codes	Boekjaar
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

**SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**

**Belastingen**

Vervallen belastingschulden  
 Niet-vervallen belastingschulden  
 Geraamde belastingschulden

**Bezoldigingen en sociale lasten**

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid  
 Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Codes	Boekjaar
9072	
9073	6.881
450	
9076	
9077	

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

**Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt**  
 Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap - Projectsubsidie 2012-2013

Boekjaar
75.000



**BEDRIJFSRESULTATEN**

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

**Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren**

- Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen
- Geraamde belastingssupplementen 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		

*Handwritten marks: a vertical line and a large number '4'.*

**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**  
 Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen

**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel**  
 Voornaamste 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	
95081	
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.

- 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.

##### 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 :

- Tegevoerd 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 28 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 also 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 also 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-investeerders 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 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 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.

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](http://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.

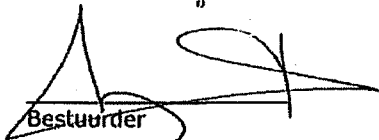
9 Verantwoording van de waarderingsregels

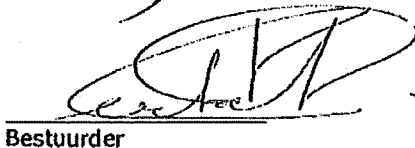
Inclusie Invest is in 2011 opgericht maar concrete projecten zullen pas aanvangen in 2012 met inkomsten verwacht vanaf 2013. Vanaf 2014 verwacht men dan ook een positief resultaat. Momenteel beschikt de vennootschap over voldoende middelen om te voldoen aan alle financiële verplichtingen. De Raad van 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 balanstotaal 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](http://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*

### **Bijkomende vermeldingen**

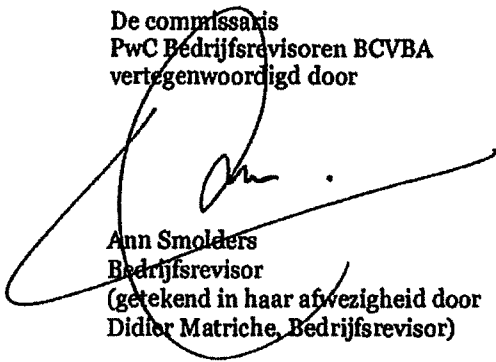
De opstelling en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de Raad van bestuur.

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)

40	10/07/2013	BE 0834.804.863	24	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	13303.00571	VOL 1.1

**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.** 27-04-2012

**Jaarrekening goedgekeurd door de algemene vergadering van** 24-06-2013

**met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van** 01-01-2012 tot 31-12-2012

**Vorig boekjaar van** 01-03-2011 tot 31-12-2011

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

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 5.3.2, 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 5.13, 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 COMMISSARISSEN**

**MARIJSSE 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 Bilzen  
BELGIË

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

**LEUS Ignace**



Beekvelden 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 Borgerhout (Antwerpen)  
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 01-03-2013

Bestuurder

**JANSSENS Paul**

Goorstraat 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
<b>ACTIVA</b>				
<b>VASTE ACTIVA</b>		20/28	<b><u>1.242.869</u></b>	<b><u>2.213</u></b>
<b>Oprichtingskosten</b>	5.1	20	1.660	2.213
<b>Immateriële vaste activa</b>	5.2	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	5.3	22/27	<b><u>1.241.209</u></b>	
Terreinen en gebouwen		22	1.241.209	
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		
<b>Financiële vaste activa</b>	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		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>2.269.830</u></b>	<b><u>1.838.044</u></b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Vorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3		
Vorraden		30/36		
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b><u>143.626</u></b>	<b><u>67.598</u></b>
Handelsvorderingen		40	128.323	60.266
Overige vorderingen		41	15.303	7.332
<b>Geldbeleggingen</b>	5.5.1/5.6	50/53	<b><u>2.126.192</u></b>	<b><u>1.770.434</u></b>
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	2.126.192	1.770.434
<b>Liquide middelen</b>		54/58		
<b>Overlopende rekeningen</b>	5.6	490/1	12	12
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b><u>3.512.699</u></b>	<b><u>1.840.257</u></b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
		10/15	<b><u>3.252.322</u></b>	<b><u>1.706.413</u></b>
<b>Kapitaal</b>	5.7	10	<b>3.256.000</b>	<b>1.710.000</b>
Geplaatst kapitaal		100	3.256.000	1.710.000
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
<b>Uitgiftepremies</b>		11		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>		12		
<b>Reserves</b>		13		
Wettelijke reserve		130		
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>		14	<b>-3.678</b>	<b>-3.587</b>
(+)/(-)				
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>				
		16		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>				
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160/5		
Belastingen		160		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		161		
Overige risico's en kosten	5.8	162		
163/5				
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168		
<b>SCHULDEN</b>				
		17/49	<b><u>260.377</u></b>	<b><u>133.845</u></b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>				
5.9		17		
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		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>				
42/48		42/48	<b>74.498</b>	<b>58.845</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42		
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	71.532	51.964
Leveranciers		440/4	71.532	51.964
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	2.966	6.881
Belastingen		450/3	2.966	6.881
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48		
<b>Overlopende rekeningen</b>	5.9	492/3	<b>185.879</b>	<b>75.000</b>
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>				
		10/49	<b>3.512.699</b>	<b>1.840.258</b>

**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		70/74	<b>62.500</b>	<b>20.000</b>
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	62.500	20.000
<b>Bedrijfskosten</b>		60/64	<b>100.935</b>	<b>59.401</b>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60		
Aankopen		600/8		
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609		
Diensten en diverse goederen		61	91.665	58.848
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	5.10	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	9.270	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	640/8		
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)</b>		9901	<b>-38.435</b>	<b>-39.401</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>		75	<b>38.775</b>	<b>35.775</b>
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	38.775	35.775
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9		
<b>Financiële kosten</b>	5.11	65	<b>131</b>	<b>12</b>
Kosten van schulden		650		
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	131	12
<b>Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting (+)/(-)</b>		9902	<b>209</b>	<b>-3.638</b>
<b>Uitzonderlijke opbrengsten</b>		76		<b>50</b>
Terugneming van afschrijvingen en van 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
<b>Uitzonderlijke kosten</b>		66	<b>300</b>	
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	300	
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten (-)		669		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)</b>		9903	<b>-91</b>	<b>-3.588</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		



	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Belastingen op het resultaat</b>				
Belastingen		67/77		
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	5.12	670/3		0
		77		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>		9904	<b>-91</b>	<b>-3.588</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9905	<b>-91</b>	<b>-3.588</b>

**RESULTAATVERWERKING**

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	9906	<b>-3.678</b>	<b>-3.588</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	-91	-3.588
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-3.587	
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>		791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		
aan de reserves		792		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>		691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	<b>-3.678</b>	<b>-3.587</b>
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>		794		
<b>Uit te keren winst</b>		694/6		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Andere rechthebbenden		696		

**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 leringen en andere oprichtingskosten

Herstructureringskosten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
20P	XXXXXXXXXX	2.213
8002		
8003	553	
8004		
20	1.660	
200/2		
204		

**STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>TERREINEN EN GEBOUWEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8191P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	1.249.926	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8181		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8191	<b>1.249.926</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8251P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8241		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8251		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8321P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8271	8.717	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8311		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8321	<b>8.717</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	22	<b>1.241.209</b>	

**GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**

**OVERIGE GELDBELEGGINGEN**

**Aandelen**

Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde 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	<b>500.000</b>	<b>1.500.000</b>
8686		
8687	500.000	500.000
8688		1.000.000
8689	<b>1.626.192</b>	<b>270.434</b>

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

**Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt**

Boekjaar

**STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR**

**STAAT VAN HET KAPITAAL**

**Maatschappelijk kapitaal**

Geplaatsd kapitaal per einde van het boekjaar  
 Geplaatsd kapitaal per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXX	1.710.000
100	3.256.000	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

**Samenstelling van het kapitaal**

**Soorten aandelen**

Aandelen categorie A  
 Aandelen categorie B  
 Aandelen categorie C  
 Aandelen categorie D  
 Aandelen op naam  
 Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	1.700.000	850
	210.000	105
	846.000	423
	500.000	250
8702	XXXXXXXXXX	1.628
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	

**Elgen 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	8861	
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	
---------------------	------	--

Achtergestelde leningen  
 Niet-achtergestelde obligatieleningen  
 Leasingschulden en soortgelijke schulden  
 Kredietinstellingen  
 Overige leningen  
 Handelsschulden  
 Leveranciers  
 Te betalen wissels  
 Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen  
 Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten  
 Belastingen  
 Bezoldigingen en sociale lasten  
 Overige schulden

**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming**

Codes	Boekjaar
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

**SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**

**Belastingen**  
 Vervallen belastingschulden  
 Niet-vervallen belastingschulden  
 Geraamde belastingschulden

**Bezoldigingen en sociale lasten**  
 Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid  
 Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Codes	Boekjaar
9072	
9073	2.966
450	
9076	
9077	

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

**Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt**  
 Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap - Projectsubsidie 2013  
 Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap - Projectsubsidie 2014  
 Projectoproep Sociale Economie 2012 - Projectsubsidie 2013

Boekjaar
75.000
12.500
98.379



**BEDRIJFSRESULTATEN**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
<b>Netto-omzet</b>			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
Uitsplitsing per geografische markt			
<b>Andere bedrijfsopbrengsten</b>			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	62.500	20.000
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>			
<b>Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086		
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088		
<b>Personeelskosten</b>			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620		
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621		
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622		
Andere personeelskosten	623		
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		
<b>Voorzeningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen</b>			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-) 635		
<b>Waardeverminderingen</b>			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112		
Teruggenomen	9113		
<b>Voorzeningen voor risico's en kosten</b>			
Toevoegingen	9115		
Bestedingen en terugnemingen	9116		
<b>Andere bedrijfskosten</b>			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640		
Andere	641/8		
<b>Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de onderneming	617		

**FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN**

**FINANCIËLE RESULTATEN**

**Andere financiële opbrengsten**

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125		
9126		
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		

**Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio**

**Geactiveerde intercalaire interesten**

**Waardeverminderingen op vlottende activa**

Geboekt

Teruggenomen

**Andere financiële kosten**

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen

**Voorzieningen met financieel karakter**

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

**Uitsplitsing van de overige financiële kosten**

**UITZONDERLIJKE RESULTATEN**

**Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten**

**Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten**

Notaris Dirk Seresia BVBA - Ereloon bijkomende benoemingen Inclusie Invest CVBA BJ 2011

Boekjaar
300

**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 belastingssupplementen

**Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren**

- Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen
- Geraamde belastingssupplementen 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	91.665	58.848
9146	62.500	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**  
 Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen

**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel**  
 Voornaamste 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	3.600
95061	2.000
95062	
95063	
95081	
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)
- \* vervoerdigingsprijs
- \* 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.

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.

## 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 gelnd, 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 rents 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 24 06 2013 over het boekjaar afgesloten per 31 12 2012**

Geachte vennoten,

Wij hebben het genoegen u 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 2012**

Het afgelopen jaar hebben we gewerkt aan een baseline voor Inclusie Invest die onze eigenheid omvat; een sociale huisvestingsmaatschappij van privaat recht met als enige doelstelling de woningnood voor personen met een visuele, auditieve, mentale of fysieke beperking aan te pakken. Deze nood is immers te groot voor een overheid, die al sterk onder begrotingsdruk staat. Daarom willen we samen de nood aan zorg loskoppelen van de nood aan gebouwen. Samen met de overheid en de zorgsector willen we met iedereen die maar wil, investeren in aangepaste en betaalbare woningen voor mensen met een beperking.

"**Investeer mee in ontroerend goed**" is onze krachtige baseline geworden die onze eigenheid mooi samenvat.

We zijn constant op zoek naar investeerders in de samenleving. Omdat de nood aan aangepaste woningen groot is, hebben we samen deze coöperatieve opgericht. Om voor een haalbare huurprijs dichtbij het bestaande sociale en familiale netwerk aangepaste woningen te voorzien. Want in een wachtlijst kan je niet wonen.

We hebben ondertussen meer dan alleen maar plannen; we hebben ook de nodige goedkeuringen (goedgekeurde prospectus bij het FSMA en de erkenning door de Nationale Raad voor Coöperatieven-NRC). Het enige dat ontbreekt, is kapitaal. En dat willen we ophalen in de maatschappij. Concreet zoeken we mensen zoals u, die samen met de overheid en de zorgsector op een veilige manier willen investeren in aangepaste woningen voor mensen met een beperking.

Bij het afsluiten van het boekjaar hebben we een geplaatst kapitaal van 3.256.000 euro en hebben we ons eerste project gerealiseerd in Schilde. Dit behelst een investering van 1.249.926 euro voor 12 studio's. Deze studio's worden verhuurd aan de vzw TOOTB, een groep geëngageerde ouders die samen zelfstandig de regie voeren over wonen en zorg voor hun kinderen.

Op dit moment hebben we een 160-tal aandeelhouders en een beschikbaar kapitaal voor investering van 6,8MEUR (3,3MEUR eigenvermogen + 3,5MEUR beschikbare middelen via de Participatie Maatschappij Vlaanderen). Deze middelen zullen gebruikt worden voor de volgende projecten in aanbouw, meer in het bijzonder in Zutendaal zullen we tegen september 2013 overgaan tot de oplevering en ingebruikname van 17 studio's. In de studio's voorzien we een woon en leefruimte met kitchenette, een aparte badkamer, aparte slaapkamer en kleine bergruimte. Een studio zal ongeveer 55-60m<sup>2</sup> groot zijn. Ondertussen zijn ook de bouwwerken in Avelgem gestart voor 8 studio's die opgeleverd zullen worden in december 2013. Ook in Sint-Niklaas en Halle zullen we projecten realiseren vanaf 2014.

Om Inclusie Invest in de kijker te zetten en de huizenhoge woningnood aan te kaarten, kraakten eind november 2012, 6 mensen met een beperking een huis in de Vrijheidslaan in Koekelberg. Er werd massaal virtueel mee gekraakt op [www.kraakmee.be](http://www.kraakmee.be) en Facebook. Om het verlangen naar een eigen woning letterlijk te versterken, namen onze krakers in het kraakpand een videoclip op: een eigen versie van het zeer toepasselijke 'Our House' van Madness. Die Britse groep gaf trouwens met plezier gratis alle rechten vrij (

<http://youtu.be/IEsk0wYYT2M> ). Ondertussen is deze clip door meer dan 100.000 mensen bekeken.

Samengevat zijn we met een sterk team van ouders, mensen uit de sector en de politiek (kabinet Vandeurzen en Van den Bossche), hard aan de kar aan het trekken om een nieuw model van financiering en realisatie van betaalbare woningen voor mensen met een beperking op de rit te krijgen. Wij vrezen immers, gezien de grote wachtlijst, dat deze doelgroep in de armoede terecht zal komen als er niet voldoende betaalbare en aangepaste huisvesting beschikbaar komt.

Uit de jaarrekening blijkt dat de vennootschap in het boekjaar 2012 een verlies voor belastingen heeft geboekt van -91,- euro. De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 62.500,- euro. De totale bedrijfskosten bedragen 100.935,- euro. De financiële opbrengsten bedragen 38.775,- euro. De financiële kosten bedragen 131,- euro

Van bij de oprichting van Inclusie Invest is er met de oprichtende vennoten afgesproken het gestort kapitaal enkel te gebruiken voor de realisatie van woonprojecten. Ook in 2012 hebben we met een resultaat van -91,- euro er op toegezien dat de werkingskosten volledig gedragen zijn door bedrijfsopbrengsten, die voorlopig in grote mate bestaan uit projectsubsidies van het VAPH. Voor het werkjaar 2013 beschikken we eveneens over projectsubsidies van het VAPH en de POD Sociale Zaken, waardoor we geen verliezen opbouwen. Wat maakt dat we tegen 2014 wanneer de 5 projecten volledig gerealiseerd zijn voldoende huurlinkomsten zullen hebben om voor de eerst maal een dividend aan u als aandeelhouder kunnen uitkeren.

## 2 Bestemming van het resultaat

Het voorbije boekjaar resulteert in een te verwerken verlies van -3.678,- euro. Wij stellen aan de algemene vergadering voor om dit als volgt te verwerken:

<input type="checkbox"/> verlies van het boekjaar	euro
<input type="checkbox"/> Overgedragen winst/verlies van het vorig boekjaar	- 91,-
<input type="checkbox"/> Over te dragen verlies	-3.587,-
	-3.678,-

## 3 Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

De bestuurders melden dat er na balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen hebben plaatsgevonden.

Op 21 januari 2013 heeft de raad van bestuur het vrijwillig ontslag van Willy Verbeek aanvaard en is Wim Bijmens benoemd tot Afgevaardigd Bestuurder van de vennootschap. Willy Verbeek blijft in de toekomst zeker nog actief betrokken bij de commissie bouw en volgt het project voor de uitwerking van een handleiding verder op.

## 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

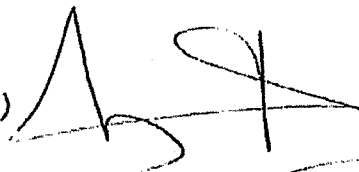
Inclusie Invest werd in 2011 opgericht maar een eerste concreet project is pas aangevangen eind 2012 met inkomsten verwacht vanaf 2013. Vanaf 2014 verwacht men dan ook een positief resultaat. Momenteel beschikt de vennootschap over voldoende middelen om te voldoen aan alle financiële verplichtingen. De Raad van Bestuur is dan ook van mening dat de waarderingsregels kunnen worden gehandhaafd.

10 Gebruik van financiële instrumenten

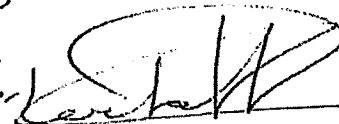
De bestuurders melden dat geen financiële instrumenten werden gebruikt die van betekenis zijn voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat. Dit verslag zal worden neergelegd overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake en ligt ter inzage op de zetel van de vennootschap.

Getekend, OVERPELT, 13/6/2013

SERESIA DIRK (VOORZITTER)  
Bestuurder



Verbakel Cor (ondervoorzitter)  
Bestuurder





**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN  
VENNOTEN VAN DE VENNOOTSCHAP INCLUSIE INVEST CVBA-SO OVER DE  
JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012**

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, afgesloten op 31 december 2012, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van EUR 3.512.699 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van EUR 91.

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 2012 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.

### **Bijkomende vermeldingen**

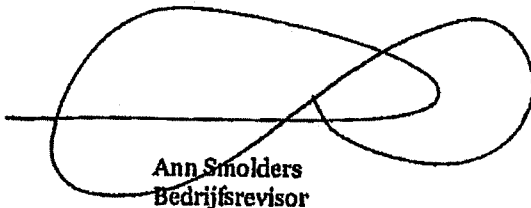
De opstelling en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de Raad van bestuur.

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, 20 juni 2013

De commissaris  
PwC Bedrijfsrevisoren BCVBA  
vertegenwoordigd door



Ann Smolders  
Bedrijfsrevisor

## JAARREKENING IN EURO

Naam: **INCLUSIE INVEST CVBA-SO**

Rechtsvorm: **Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk**

Adres: **Bruegelweg**

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.

**27-04-2012**

Jaarrekening goedgekeurd door de algemene vergadering van

**16-06-2014**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

**01-01-2013**

tot

**31-12-2013**

Vorig boekjaar van

**01-01-2012**

tot

**31-12-2012**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

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 5.3.2, 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 5.13, VOL 5.14, VOL 5.16, VOL 5.17.1, VOL 5.17.2, VOL 8, VOL 9**

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

**MARIJSSE Eric**

Scheldeoeverstraat 4  
8580 Avelgem  
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 15-06-2015

Bestuurder

**VERBAKEL Cornelius**

Lenaarshof 5  
3740 Bilzen  
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 15-06-2015

Bestuurder

**HENDERICKX Urbain**

Matenstraat 131  
2845 Niel  
BELGIË

Begin van het mandaat: 19-09-2011

Einde van het mandaat: 15-06-2015

Bestuurder

SERESIA Dirk

J. De Vriendtstraat 23  
3900 Overpelt  
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2017

Voorzitter van de Raad van Bestuur

VANBAEL Godelieva

Karel Van den Oeverstraat 12  
2140 Borgerhout (Antwerpen)  
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 15-06-2015

Bestuurder

JANSSENS Paul

Goorstraat 36  
3191 Hever  
BELGIË

Begin van het mandaat: 19-09-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2017

Bestuurder

BLIJENS Wim

Maastrichtersteenweg 110  
3500 Hasselt  
BELGIË

Begin van het mandaat: 21-01-2013

Gedelegeerd bestuurder

PATTYN Marc

Lispersteenweg 389/6  
2500 Lier  
BELGIË

Begin van het mandaat: 24-06-2013

Einde van het mandaat: 19-06-2017

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:

VRIJENS Erwin

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
<b>ACTIVA</b>				
<b>VASTE ACTIVA</b>		20/28	<b>1.216.165</b>	<b>1.242.869</b>
Oprichtingskosten	5.1	20	1.106	1.660
Immateriële vaste activa	5.2	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	5.3	22/27	<b>1.215.059</b>	<b>1.241.209</b>
Terreinen en gebouwen		22	1.215.059	1.241.209
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		
<b>Financiële vaste activa</b>	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		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b>2.762.782</b>	<b>2.269.830</b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Vorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3		
Vorraden		30/36		
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b>887.534</b>	<b>143.626</b>
Handelsvorderingen		40		128.323
Overige vorderingen		41	887.534	15.303
<b>Geldbeleggingen</b>	5.5.1/5.6	50/53	<b>150.772</b>	<b>2.126.192</b>
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	150.772	2.126.192
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b>1.723.664</b>	
<b>Overlopende rekeningen</b>	5.6	490/1	<b>812</b>	<b>12</b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b>3.978.947</b>	<b>3.512.699</b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		10/15	<b>3.589.371</b>	<b>3.252.322</b>
<b>Kapitaal</b>	5.7	10	3.574.000	3.256.000
Geplaatsd kapitaal		100	3.574.000	3.256.000
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
<b>Uitgiftapremies</b>		11		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>		12		
<b>Reserves</b>		13	769	
Wettelijke reserve		130	769	
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	14.602	-3.678
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>		16		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Overige risico's en kosten	5.8	163/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168		
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b>389.576</b>	<b>260.377</b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	5.9	17		
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		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>		42/48	<b>373.876</b>	<b>74.498</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42		
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	343.333	71.532
Leveranciers		440/4	343.333	71.532
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	30.543	2.966
Belastingen		450/3	30.543	2.966
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48		
<b>Overlopende rekeningen</b>	5.9	492/3	<b>15.700</b>	<b>185.879</b>
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>3.978.947</b>	<b>3.512.699</b>

## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		70/74	<b>1.011.653</b>	<b>62.500</b>
Omzet	5.10	70	15.200	
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	996.453	62.500
<b>Bedrijfskosten</b>		60/64	<b>1.026.202</b>	<b>100.935</b>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	822.571	
Aankopen		600/8	822.571	
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609		
Diensten en diverse goederen		61	108.234	91.665
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	5.10	62	66.578	
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	26.704	9.270
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	640/8	2.115	
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)</b>		9901	<b>-14.549</b>	<b>-38.435</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>		75	<b>33.972</b>	<b>38.775</b>
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	33.972	38.775
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9		
<b>Financiële kosten</b>	5.11	65	<b>220</b>	<b>131</b>
Kosten van schulden		650		
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	220	131
<b>Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting (+)/(-)</b>		9902	<b>19.203</b>	<b>209</b>
<b>Uitzonderlijke opbrengsten</b>		76	<b>83</b>	
Terugneming van afschrijvingen en van 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	83	
<b>Uitzonderlijke kosten</b>		66	<b>237</b>	<b>300</b>
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	237	300
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten (-)		669		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)</b>		9903	<b>19.049</b>	<b>-91</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		



	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Belastingen op het resultaat</b>	(+)/(-)	5.12		
Belastingen		6777		
Regularisering van belastingen en terugnemng van voorzieningen voor belastingen		670/3		
		77		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9904	<b>19.049</b>	<b>-91</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9905	<b>19.049</b>	<b>-91</b>

**RESULTAATVERWERKING**

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	9906	<b>15.371</b>	<b>-3.678</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	19.049	-91
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-3.678	-3.587
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>		791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		
aan de reserves		792		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>		691/2	<b>769</b>	
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920	769	
aan de overige reserves		6921		
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	<b>14.602</b>	<b>-3.678</b>
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>		794		
<b>Uit te keren winst</b>		694/6		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Andere rechthebbenden		696		

**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	1.660
8002		
8003	554	
8004		
20	1.106	
200/2		
204		

## STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>TERREINEN EN GEBOUWEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8191P	XXXXXXXXXX	1.249.926
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8181		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8191	1.249.926	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8251P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8241		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8251		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8321P	XXXXXXXXXX	8.717
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8271	26.150	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8311		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8321	34.867	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	22	1.215.059	

**GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**

**OVERIGE GELDBELEGGINGEN**

**Aandelen**

Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde 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	150.772	500.000
8686		
8687	150.772	500.000
8688		
8689	0	1.626.192

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

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

Boekjaar

*[Handwritten signature]*

**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	3.256.000
100	3.574.000	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

**Samenstelling van het kapitaal**

**Soorten aandelen**

Aandelen categorie A  
 Aandelen categorie B  
 Aandelen categorie C  
 Aandelen categorie D  
 Aandelen op naam  
 Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	1.700.000	850
	340.000	170
	1.034.000	517
	500.000	250
8702	XXXXXXXXXX	1.787
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	8861	
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	
---------------------	------	--

4

Achtergestelde leningen  
 Niet-achtergestelde obligatieleningen  
 Leasingschulden en soortgelijke schulden  
 Kredietinstellingen  
 Overige leningen  
 Handelsschulden  
 Leveranciers  
 Te betalen wissels  
 Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen  
 Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten  
 Belastingen  
 Bezoldigingen en sociale lasten  
 Overige schulden  
**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk  
 beloofd op activa van de onderneming**

Codes	Boekjaar
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

**SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**

**Belastingen**  
 Vervallen belastingschulden  
 Niet-vervallen belastingschulden  
 Geraamde belastingschulden  
**Bezoldigingen en sociale lasten**  
 Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid  
 Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Codes	Boekjaar
9072	
9073	30.543
450	
9076	
9077	

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

**Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt**  
 Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap - Projectsubsidie 2014  
 Rente

Boekjaar
12.500
3.200



## BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
<b>Netto-omzet</b>			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
Uitsplitsing per geografische markt			
<b>Andere bedrijfsopbrengsten</b>			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	173.379	62.500
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>			
<b>Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086		
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	1	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	1.950	
<b>Personeelskosten</b>			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	49.979	
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	8.299	
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	0	
Andere personeelskosten	623	8.300	
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	0	
<b>Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen</b>			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635		
<b>Waardeverminderingen</b>			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112		
Teruggenomen	9113		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>			
Toevoegingen	9115		
Bestedingen en terugnemingen	9116		
<b>Andere bedrijfskosten</b>			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	2.115	
Andere	641/8		
<b>Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de onderneming	617		


**FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN****FINANCIËLE RESULTATEN****Andere financiële opbrengsten**

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

**Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio****Geactiveerde intercalaire interesten****Waardeverminderingen op vlottende activa**

Geboekt

Teruggenomen

**Andere financiële kosten**

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen

**Vorzieningen met financieel karakter**

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

**Uitsplitsing van de overige financiële kosten**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125		
9126		
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		

**UITZONDERLIJKE RESULTATEN****Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten**

Gift

**Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten**

PWC Bedrijfsrevisor - Erelonen 2012

Boekjaar
83
237

**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**

Oorzaak van het verschil komt door de toepassing van de notioneel interestaftrek

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	19.049

**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	3.678
9142	3.678
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	9.623	
9146	30.000	
9147	9.748	
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**  
 Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen

**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel**  
 Voornaamste 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	3.700
95081	2.000
95082	
95083	
95081	
95082	2.500
95083	

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

**SOCIALE BALANS**

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

**Staat van de tewerkgestelde personen**

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>				
Voltijds	1001			
Deeltijds	1002	1,8	1,3	0,5
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	1	0,7	0,3
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds	1011	0	0	0
Deeltijds	1012	1.950	1.448	502
Totaal	1013	1.950	1.448	502
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds	1021			
Deeltijds	1022	65.703	49.804	15.899
Totaal	1023	65.703	49.804	15.899
<b>Bedrag van de voordelen bovenop het loon</b>	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003			
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013			
Personeelskosten	1023			
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

**Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister (vervolg)**

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

**Aantal werknemers**

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

**Volgens het geslacht en het studieniveau**

**Mannen**

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

**Vrouwen**

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

**Volgens de beroepscategorie**

Directiepersoneel

Bedienden

Arbeiders

Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105			
110			
111			
112			
113			
120			
1200			
1201			
1202			
1203			
121			
1210			
1211			
1212			
1213			
130			
134			
132			
133			

**Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen**

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150		
151		
152		

**Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar**

**Ingetreden**

**Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205		4	2,3
210			
211		4	2,3
212			
213			

**Uitgetreden**

**Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam**

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

**Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst**

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoelag

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305		4	2,2
310			
311		4	2,2
312			
313			
340			
341			
342			
343		4	2,2
350			

**Inlichtingen over de opleidingen voor de werknemers tijdens het boekjaar**

**Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

    waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding

    waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen

    waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

**Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

**Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	



## 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

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

- De geharwaardeerde waarde die voor gebouwen en terreinen in aanmerking wordt genomen, wordt verantwoord in de toelichting bij de jaarrekening van het boekjaar waarin de herwaarderling 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 strakt tot de wederaansstelling 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 wederaansstelling 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.

- Intercalaire 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 geharwaardeerde 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 pre rata temporis in resultaat genomen.
- Voor vorderingen die in termijnen worden gelend, 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 :

- Tegedoen 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 pre 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 16 06 2014 over het boekjaar afgesloten per 31 12 2013**

Geachte vennoten,

Wij hebben het genoegen u 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 2013**

**De realisatie van de eerste 5 projecten;** We worden geconfronteerd met een nijpend tekort aan opvangplaatsen voor personen met een beperking: voorzieningen en decentra 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 Investeers naar de sector toegelaid. Nchtans staan Belgen bekend als goede spaarders en wordt er een massa geld belegd bij de banken. Met Inclusie Invest als coöperatie, willen we ons verenigen en samen op een goedkope manier geld verzamelen om te investeren in aangepaste gebouwen voor mensen met een beperking.

We hebben op vandaag 3 van onze eerste 5 projecten in gebruik genomen in Avelgem (West-Vlaanderen – dec 2013), Schilde (Antwerpen – sept 2012) en Zutendaal (Limburg – nov 2013) en hebben zo reeds 37 wooneenheden gecreëerd. Eveneens is het gebouw in Zemst (Vlaams-Brabant) aangekocht (mei 2014) en zullen de verbouwingswerken starten in het najaar van 2014. Verder is de overeenkomst met de Wasewerkplaats in Sint-Niklaas (Oost-Vlaanderen) ondertekend voor de realisatie van ons vijfde project.

Hiervoor hebben 197 vennoten (RvB 19 mei 2014) 5.816.000,- euro bijeengebracht dat integraal kan geïnvesteerd worden in infrastructuur voor mensen met een beperking.

	Aantal Vennoten	A	B	C	D
<b>19/05/2014*</b>	<b>197</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>176</b>	<b>1</b>
	Aantal aandelen	A	B	C	D
<b>31/12/2013</b>	<b>1787</b>	<b>850</b>	<b>170</b>	<b>517</b>	<b>250</b>
<b>19/05/2014*</b>	<b>2908</b>	<b>850</b>	<b>324</b>	<b>684</b>	<b>1050</b>
	Kapitaal	A	B	C	D
<b>31/12/2013</b>	<b>€ 3 574 000</b>	<b>€ 1 700 000</b>	<b>€ 340 000</b>	<b>€ 1 034 000</b>	<b>€ 500 000</b>
<b>19/05/2014*</b>	<b>€ 5 816 000</b>	<b>€ 1 700 000</b>	<b>€ 648 000</b>	<b>€ 1 368 000</b>	<b>€ 2 100 000</b>

\* stemgerechtigd op de AVA 16 6 2014

4

**Betrokkenheid in kwaliteit;** wij brengen mensen bij elkaar die samen richting willen geven aan een mooi toekomstperspectief voor mensen met een beperking en collectief zowel de zorg als de woonst via professionele partijen wensen te laten organiseren. Door onze specifieke aanpak worden ouders (burgers) geëngageerd om verantwoordelijkheid te nemen en mee te sturen in zowel de keuze van zorg als huisvesting en dit zonder zelf de organisatie voor de zorg of de investering in huisvesting te dragen.

**Betrokkenheid van de overheid;** PMV nv en Inclusie Invest hebben 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 met het oog op het realiseren van de eerste bouwprojecten. Op vandaag is hiervan reeds 2.100.000,- euro geïnvesteerd (36% van het maatschappelijk kapitaal) en blijft er nog 1.900.000,- euro beschikbaar voor de volgende projecten.

**Betrokkenheid van de burger en kwaliteitsgarantie;** we doen beroep op het publieke spaarwezen in België om alzo voldoende vermogen te verzamelen om onze doelstelling te realiseren. Hiervoor is een prospectus opgesteld en goedgekeurd door het FSMA, de controlerende Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten in België. Vandaag zijn er reeds 176 C-vennoten en 8 B-vennoten goed voor 35% van het maatschappelijk kapitaal.

**Betrokkenheid van de sector en kwaliteit van zorg;** Inclusie Invest zal geen woonvormen realiseren zonder projectdragers/zorgverleners. Van projectdragers wordt verwacht dat zij de nood aan ondersteuning zullen invullen. Een projectdrager kan zowel een organisatie die ondersteuning of assistentie verleent (project in Avelgem en Zutendaal), een OCMW (project in Zemst), een rechtspersoon, een groep natuurlijke personen (project in Schilde), ... zijn, die instaat voor de nodige ondersteuning, permanentie en/of individuele begeleiding van de bewoners met een beperking.

Door soberheid, solidariteit en vrijwillige inzet wensen we betaalbare huisvesting in de eigen omgeving te realiseren waar nodig de noodzakelijke ondersteuning kan geboden worden.

Tijdens het afgelopen boekjaar hebben we gewerkt aan het creëren van bruikbare standaarden - op basis van de eerste 5 woonprojecten - om te komen tot een efficiënte realisatie van betaalbare kleinschalige woonvormen voor personen met een beperking in de omgeving van de familie en het opgebouwde sociaal netwerk.

Enerzijds hebben we hiervoor 2 architecten deeltijds in dienst genomen voor een periode van 6 maanden en een handleiding of handboek opgesteld, met stappenplan, eisenbundels, voorontwerpen en lastenboek; aanbestedingsdossiers en ramingen om een zorgzaam bouwconcept te bekomen voor personen met een handicap waar zorg kan geboden die aangepast of aanpasbaar en betaalbaar is.

Anderzijds hebben we 2 deeltijds juristen in dienst genomen voor het opstellen van de nodige *basis* overeenkomsten voor zowel de aankoop, de oprichting, het beheer als het verhuren, uitgaande van de samenwerkingsvorm; mensen met een beperking, zorgverleners en Inclusie Invest als leverancier van huisvesting.

Voor dit project 'het creëren van bruikbare standaarden' hebben we als 'Sociaal Economie Project' 98.379 euro subsidies ontvangen van de POD Maatschappelijke Integratie, Armoedebestrijding, Sociale Economie en Grootstedenbeleid.

**Verlaagd BTW-tarief voor individuele woningen voor personen met een handicap en assistentiewoningen.** Sinds haar oprichting in 2011 ijvert Inclusie Invest voor het toepassen van een verlaagd BTW-tarief van 6% voor individuele woningen en voor woningcomplexen voor gehandicapten uitgaande van private initiatiefnemers zoals Inclusie Invest als een cvba met sociaal oogmerk.

4 4

Tot nu toe is er in de huidige wetgeving geen ruimte om een verlaagd tarief wanneer het Initiatief uitgaat van private Initiatiefnemers. Dit verlaagd tarief geldt immers enkel wanneer de gebouwen bedoeld zijn voor instellingen die uitdrukkelijk in de wetgeving worden opgesomd, zoals OCMW's of huisvestingsmaatschappijen of wanneer het woningcomplexen zijn opgezet door een initiatiefnemer die een erkende instelling beheert.

Nochtans wegen de volle btw-tarieven voor dergelijke rechtspersonen die in de sociale sector actief zijn zwaar door en zijn zij een remmende factor om dergelijke projecten op te zetten. Immers deze extra 15% kosten verrekenen zich één op één in de huur van de eindgebruikers. Een eindgebruiker die het moet stellen met een zeer beperkt inkomen. Om onze doestelling 'het verhuren van aangepaste wooninfrastructuur aan personen met een handicap tegen sociaal aanvaardbare huurprijzen' te realiseren is deze BTW verlaging dan ook een zeer belangrijke mijlpaal.

Inclusie Invest heeft dan ook besloten om te wachten op deze BTW-verlaging vooraleer over te gaan tot de aankoop van de verschillende woonprojecten. In het kader van het project in Avelgem heeft Inclusie Invest een BTW-nr aangevraagd om zo als hoofdaannemer dit project te kunnen realiseren van vzw Ubuntu die reeds in het oude wettelijk kader recht heeft op 6% BTW. Voor het project in Zutendaal is de aankoop uitgesteld tot na 1 januari 2014.

Minister van Financiën Geens legde een aanpassing van het KB voor aan de Ministerraad om aan dit probleem tegemoet te komen. Zo kunnen initiatiefnemers zoals coöperatieve vennootschappen met sociaal oogmerk of vzw's ook gebruik maken van het btw-tarief van 6%. Om de garantie te hebben dat het wel degelijk gaat over woningen die dienen voor personen met een handicap, zal er gewerkt worden met een erkenning op Vlaams niveau voor vennootschappen die woningen bouwen voor personen met een handicap. In Vlaanderen zal deze erkenningsregeling ook leiden tot een verlaagd tarief inzake onroerende voorheffing (1,6%).

In december 2013 werd deze wijziging van het KB nr.20 van 20 juli 1970 gepubliceerd met de btw-tarieven verlaagd voor initiatiefnemers die individuele woningen voor personen met een handicap bouwen. In januari 2014 volgt de publicatie van het besluit van de Vlaamse Regering tot concretisering van de voorwaarden voor vennootschappen in het kader van deze BTW-verlaging tot 6%.

Uit de jaarrekening blijkt dat de vennootschap in het boekjaar 2013 een werkingsresultaat van 12.155,- euro voor afschrijvingen en winst voor belastingen heeft geboekt van 19.203,- euro.

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 1.011.653,- euro. De totale bedrijfskosten bedragen 1.026.202,- euro. De financiële opbrengsten bedragen 33.972,- euro. De financiële kosten bedragen 220,- euro.

Van bij de oprichting van Inclusie Invest is er met de oprichtende vennoten afgesproken het gestort kapitaal enkel te gebruiken voor de realisatie van woonprojecten. Ook in 2013 hebben we met een werkingsresultaat van 12.155,- euro erop toegezien dat de werkingskosten volledig gedragen zijn door bedrijfsopbrengsten, die voorlopig in grote mate bestaan uit projectsubsidies van het VAPH en de POD sociale zaken. Voor het werkjaar 2014 beschikken we eveneens over projectsubsidies van het VAPH waardoor we geen verliezen zullen realiseren. Wat maakt dat we in 2014 met de 3 projecten die volledig gerealiseerd zijn voldoende huurinkomsten zullen hebben om voor de eerst maal een dividend aan u als aandeelhouder kunnen uitkeren.



**2 Bestemming van het resultaat**

Het voorbije boekjaar resulteert in een te verwerken winst van 19.049,- euro. Wij stellen aan de algemene vergadering voor om dit als volgt te verwerken:

	euro
<input type="checkbox"/> winst van het boekjaar	19.049,-
<input type="checkbox"/> toevoeging aan het eigenvermogen (wettelijke reserve)	769,-
<input type="checkbox"/> Overgedragen winst/verlies van het vorig boekjaar	-3.587,-
	-----
<input type="checkbox"/> Over te dragen winst	14.602,-

De Raad van Bestuur stelt voor de winst over te dragen en geen dividend uit te keren, zoals vooropgesteld bij de oprichting zal er in de eerste jaren geen winstuitkering gebeuren. Het eerste dividend is voorzien over het boekjaar 2014 en zal voorgelegd worden op de AVA van juni 2015.

**3 Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum**

In december 2013 werd deze wijziging van het KB nr.20 van 20 juli 1970 gepubliceerd met de btw-tarieven verlaagd voor Initiatiefnemers die individuele woningen voor personen met een handicap bouwen. In januari 2014 volgt de publicatie van het besluit van de Vlaamse Regering tot concretisering van de voorwaarden voor vennootschappen in het kader van deze BTW-verlaging tot 6%.

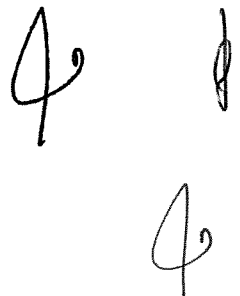
**Op 20 maart 2014** ontvangt Inclusie Invest haar erkenning van het VAPH als VSO die wooninfrastructuur ter beschikking stelt aan personen met een handicap wat ons toelaat infrastructuur te verwezenlijken aan 6% BTW.

**Op 13 mei 2014** is Inclusie Invest overgegaan tot de aankoop van de gebouwen ;

- Ubuntu, Toekomststraat 6 8580 Avelgem, West-Vlaanderen
- Paveljoen Maria, Brusselsesteenweg 141 1980 Zemst, Vlaams-Brabant
- Vijverplein 5, in de Schoolstraat 3 3690 Zutendaal, Limburg

**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 2013 uitgeoefende mandaat c.q. controle.

**8 Bijkantoren**

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

**9 Verantwoording van de waarderingsregels**

De vennootschap noteerde een winst over het boekjaar 2013.

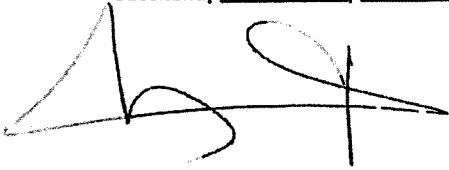
**10 Gebruik van financiële instrumenten**

De bestuurders melden dat geen financiële instrumenten werden gebruikt die van betekenis zijn voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat.



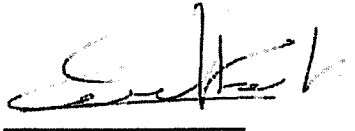
Dit verslag zal worden neergelegd overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake en ligt ter inzage op de zetel van de vennootschap.

Getekend, \_\_\_\_\_



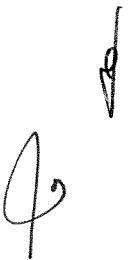
D. SERESIA,

Bestuurder



Bestuurder

C. Verbeke





**INCLUSIE INVEST CVBA-SO**

**Verslag van de commissaris aan de algemene  
vergadering van vennoten over de jaarrekening  
over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013**

12 juni 2014

*(Handwritten initials)*



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN  
VENNOTEN VAN DE VENNOOTSCHAP INCLUSIE INVEST CVBA-SO OVER DE  
JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013**

---

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, afgesloten op 31 december 2013, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van EUR 3.978.947 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR 19.049.

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 2013 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.

### **Bijkomende vermeldingen**

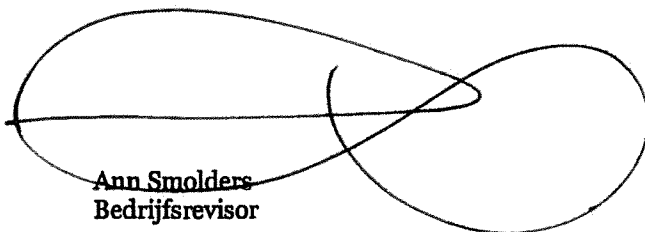
De opstelling en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de Raad van bestuur.

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, 12 juni 2014

De commissaris  
PwC Bedrijfsrevisoren BCVBA  
vertegenwoordigd door



Ann Smolders  
Bedrijfsrevisor