

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

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 B & C : 2.000,00 euro

Bedrag per aandeel E : 500,00 euro

De prospectus werd goedgekeurd door het FSMA op 05 juli 2016

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.20 en Deel 4 (Risicofactoren), p.27 tot p.36. 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 onder de rubriek prospectus.

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.....	21
2	Belangrijke vermeldingen.....	24
2.1	Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (ex – Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen)	24
2.2	Gedefinieerde begrippen	24
2.3	Verwijzing naar documenten.....	25
2.4	Actualisaties van dit prospectus.....	25
3	Personen verantwoordelijk voor de verstrekte informatie en personen belast met de wettelijke controle van de financiële informatie	26
4	Risicofactoren.....	27
4.1	Risicofactoren eigen aan de uitgevende instelling.....	27
4.1.1	Sociaal oogmerk	27
4.1.2	Liquiditeitsrisico.....	27
4.1.3	Marktrisico's.....	29
4.1.4	Risico's verbonden aan de activiteit	29
4.1.5	Risico's verbonden aan de grenzen qua geografie en doelpubliek	30
4.1.6	Solvabiliteitsrisico.....	31
4.1.7	Overheidsrisico	31
4.1.8	Risico eigen aan een jonge onderneming.....	32
4.2	Risicofactoren eigen aan de aandelen	34
4.2.1	Aandelenkarakter	34
4.2.2	De crowdfunding E-aandelen	35
4.2.3	Waarde van de aandelen.....	35
4.2.4	Geen mogelijkheid tot vrijwillige uittreding in tweede jaarhelft.....	35
5	Gegevens over de uitgevende instelling en haar bedrijfsactiviteiten	36
5.1	Uitgevende instelling.....	36
5.2	Doel van de uitgevende instelling	36

5.3	Bedrijfsactiviteiten	37
5.3.1	Belangrijkste bedrijfsactiviteiten	37
5.3.2	Belangrijkste markten	37
5.3.3	Ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten	37
5.3.4	5 concrete projecten – 1 per provincie	39
5.3.5	Tendensen	39
5.4	Kapitaalmiddelen.....	40
5.4.1	Kredietovereenkomst tussen Inclusie Invest en de LRM nv als liquiditeitspartner.	40
5.5	Financieringsbehoefte en financieringsstructuur van de uitgevende instelling	42
5.6	Investeringsen	42
6	Bestuur en toezichthoudende organen.....	44
6.1	Beleid, toezicht en controle.....	44
6.1.1	Oprichters van de vennootschap	44
6.1.2	Werking Raad van Bestuur	45
6.1.3	Samenstelling Raad van Bestuur op 14/06/2016	46
6.1.4	Mandaten uitgeoefend door leden van de Raad van Bestuur in andere vennootschappen en relevante managementexpertise	46
6.1.5	Gedragsregels Raad van Bestuur	47
6.1.6	Algemene vergadering.....	47
6.2	Operationele werking	47
6.3	Transacties met verbonden partijen.....	48
6.4	Commissaris.....	48
6.5	Rechtszaken en/of arbitrages.....	48
7	Informatie over de aandelen van Inclusie Invest	49
7.1	Kapitaal.....	49
7.1.1	Aard en categorieën van de effecten:	49
7.1.2	Voorwaarden verbonden aan de inschrijving door PMV nv in het kapitaal.	50
7.1.3	Uitgifteprijs van een effect:	50
7.1.4	Aandeelhoudersstructuur.....	51
7.1.5	Overdracht van de aandelen:	52
7.2	Vennoten.....	53
7.2.1	Beslissing Raad van Bestuur	53
7.2.2	Toetreding als vennoot.....	53

7.2.3	Rechten en plichten als vennoot.....	54
7.2.4	Beëindiging van het aandeelhouderschap.....	56
7.2.5	Ontbinding en vereffening van de vennootschap.....	58
7.2.6	Rechten en vorderingen tussen vennoten en de vennootschap.....	58
7.3	Belastingstelsel.....	58
7.4	Redenen voor de aanbieding en bestemming van de opbrengsten.....	60
8	Financiële informatie.....	61
8.1	Balans en Resultatenrekening van de afgelopen 4 boekjaren 2012 - 2015.....	61
8.2	Financieel model.....	62
8.2.1	Prognose per woongelegenhed.....	62
8.2.2	Prognose voor de cvba-so als geheel.....	66
8.3	Overzicht van de belangrijkste gegevens voor de periode 2011 - 2015.....	69
8.4	Specifieke waarderingsregels.....	70
9	Bijlage 1. ; historische financiële informatie; jaarrekening voor de afgelopen drie boekjaren 2013-2015.....	73
10	Bijlage 2. ; Voorbeeld Investeringsovereenkomst aandelen E via het bolero crowdfunding platform.....	74
11	Bijlage 3. ; inschrijvingsformulier.....	75

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 aanbidding 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, Wetgeving waaronder de uitgevende instelling werkt en land van oprichting	<p>Inclusie Invest, een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Belgisch recht, met zetel te 3900 Overpelt, Breugelweg 200, België.</p> <p>Inclusie Invest cvba-so werd opgericht bij akte verleden voor meester Eerdeken, notaris te</p>

		<p>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.3	Kerngegevens die verband houden met de aard van de huidige werkzaamheden en de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling	<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.4a	Belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de Uitgevende instelling en de sectoren waarin zij werkzaam is	<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.4b	Enige bekende tendensen die zich voordoen voor de Uitgevende instelling en de sectoren waarin zij werkzaam is	Niet van toepassing
B.5	Beschrijving van de groep waarvan de uitgevende instelling deel uitmaakt, alsook van de positie van	Niet van toepassing

	de uitgevende instelling binnen de groep																																				
B.6	Aandeelhouders	<p>Toestand aandelenkapitaal zoals stemgerechtigd op de AvA van 14 juni 2016:</p> <table border="1" data-bbox="735 376 1430 607"> <thead> <tr> <th>Categorie</th> <th>Vennoten</th> <th>Aandelen</th> <th>Bedrag</th> <th>Verhouding</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>16</td> <td>1185</td> <td>€ 2 370 000,00</td> <td>30,61%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>15</td> <td>491</td> <td>€ 982 000,00</td> <td>12,68%</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>248</td> <td>1104</td> <td>€ 2 208 000,00</td> <td>28,52%</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>1</td> <td>1050</td> <td>€ 2 100 000,00</td> <td>27,13%</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>61</td> <td>163</td> <td>€ 81 500,00</td> <td>1,05%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>341</td> <td>3993</td> <td>€ 7 741 500,00</td> <td>100%</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 dan vijftig aandelen. Een inschrijving op B-aandelen kan slechts vanaf een pakket van minimum tien (10) aandelen geschieden.</p> <p>- Aandelen C: aandelen van fysieke 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> <p>- Aandelen E: aandelen van natuurlijke personen of rechtspersonen die voor maximum tien (10) aandelen inschrijven.</p> <p>De A-, B-, C- en D-aandelen hebben een nominale waarde van 2 000,00 euro per stuk, E-aandelen hebben een nominale waarde van 500,00 euro per stuk.</p>	Categorie	Vennoten	Aandelen	Bedrag	Verhouding	A	16	1185	€ 2 370 000,00	30,61%	B	15	491	€ 982 000,00	12,68%	C	248	1104	€ 2 208 000,00	28,52%	D	1	1050	€ 2 100 000,00	27,13%	E	61	163	€ 81 500,00	1,05%	Totaal	341	3993	€ 7 741 500,00	100%
Categorie	Vennoten	Aandelen	Bedrag	Verhouding																																	
A	16	1185	€ 2 370 000,00	30,61%																																	
B	15	491	€ 982 000,00	12,68%																																	
C	248	1104	€ 2 208 000,00	28,52%																																	
D	1	1050	€ 2 100 000,00	27,13%																																	
E	61	163	€ 81 500,00	1,05%																																	
Totaal	341	3993	€ 7 741 500,00	100%																																	

B.7	Belangrijkste historische financiële informatie	<p>Toestand aandelenkapitaal op datum van de AvA per 14 juni 2016 :</p> <p>De kerncijfers van de historische financiële informatie voor de laatste 3 boekjaren periode van 1 januari 2013 tot 31 december 2013, de periode van 1 januari 2014 tot 31 december 2014 en de periode van 1 januari 2015 tot 31 december 2015 zijn de volgende:</p> <table border="1" data-bbox="735 517 1433 770"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Geplaatst kapitaal</td> <td>€ 3 574 000</td> <td>€ 6 590 000</td> <td>€ 7 351 500</td> </tr> <tr> <td>Liquide middelen</td> <td>€ 1 874 436</td> <td>€ 1 704 736</td> <td>€ 2 209 078</td> </tr> <tr> <td>Resultaat voor belastingen</td> <td>€ 19 049</td> <td>€ 16 741</td> <td>€ 110 120</td> </tr> <tr> <td>Bedrijfsopbrengsten</td> <td>€ 1 011 653</td> <td>€ 104 911</td> <td>€ 293 921</td> </tr> <tr> <td>Bedrijfskosten</td> <td>€ 1 026 202</td> <td>€ 121 836</td> <td>€ 193 112</td> </tr> <tr> <td>Financiële opbrengsten</td> <td>€ 33 972</td> <td>€ 36 191</td> <td>€ 9 534</td> </tr> <tr> <td>Financiële kosten</td> <td>€ 220</td> <td>€ 344</td> <td>€ 233</td> </tr> </tbody> </table> <p>Na controle van de jaarrekening over het boekjaar, afgesloten op 31 december 2015, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel (Belgian GAAP), heeft Callens, Pirenne & Co BV CVBA bedrijfsrevisoren vertegenwoordigd door Callens Philip (A020009) op 6 juni 2016 een 'verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud' afgeleverd. Op datum van 14 juni 2016 beschikt Inclusie Invest over materiële vaste activa ter waarde van 5.309.181 euro (5 projecten) en over liquide middelen (<u>2.570.683,- 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 <u>positief resultaat van het boekjaar 2015 voor belastingen van 110.120,- euro.</u></p> <table border="1" data-bbox="735 1603 1433 1789"> <thead> <tr> <th>Financiële informatie</th> <th>Bedrag in euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Geplaatst kapitaal per 23 05 2016</td> <td>€ 7 741 500</td> </tr> <tr> <td>Geplaatst kapitaal per 31 12 2015</td> <td>€ 7 351 500</td> </tr> <tr> <td>Activa (liquide middelen) per 23 05 2016</td> <td>€ 2 570 683</td> </tr> <tr> <td>Verplichtingen per 14 06 2016</td> <td>€ 2 150 000</td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	Geplaatst kapitaal	€ 3 574 000	€ 6 590 000	€ 7 351 500	Liquide middelen	€ 1 874 436	€ 1 704 736	€ 2 209 078	Resultaat voor belastingen	€ 19 049	€ 16 741	€ 110 120	Bedrijfsopbrengsten	€ 1 011 653	€ 104 911	€ 293 921	Bedrijfskosten	€ 1 026 202	€ 121 836	€ 193 112	Financiële opbrengsten	€ 33 972	€ 36 191	€ 9 534	Financiële kosten	€ 220	€ 344	€ 233	Financiële informatie	Bedrag in euro	Geplaatst kapitaal per 23 05 2016	€ 7 741 500	Geplaatst kapitaal per 31 12 2015	€ 7 351 500	Activa (liquide middelen) per 23 05 2016	€ 2 570 683	Verplichtingen per 14 06 2016	€ 2 150 000
	2013	2014	2015																																									
Geplaatst kapitaal	€ 3 574 000	€ 6 590 000	€ 7 351 500																																									
Liquide middelen	€ 1 874 436	€ 1 704 736	€ 2 209 078																																									
Resultaat voor belastingen	€ 19 049	€ 16 741	€ 110 120																																									
Bedrijfsopbrengsten	€ 1 011 653	€ 104 911	€ 293 921																																									
Bedrijfskosten	€ 1 026 202	€ 121 836	€ 193 112																																									
Financiële opbrengsten	€ 33 972	€ 36 191	€ 9 534																																									
Financiële kosten	€ 220	€ 344	€ 233																																									
Financiële informatie	Bedrag in euro																																											
Geplaatst kapitaal per 23 05 2016	€ 7 741 500																																											
Geplaatst kapitaal per 31 12 2015	€ 7 351 500																																											
Activa (liquide middelen) per 23 05 2016	€ 2 570 683																																											
Verplichtingen per 14 06 2016	€ 2 150 000																																											
B.8	Belangrijkste pro forma financiële informatie	Niet van toepassing																																										
B.9	Winstprognose of -raming	-																																										

B.10	Aard van enig voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende de historische financiële informatie	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.11	Verklaring werkkapitaal	Niet van toepassing
B.12-50		Niet van toepassing

1.3 Afdeling C – Effecten

Element	Informatieverplichting	Informatie																																			
C.1	Type en categorie van aangeboden effecten	Aandelen van categorie B & C voor de nominale waarde van 2.000 EUR Aandelen van categorie E (crowdfunding) voor de nominale waarde van 500 EUR.																																			
C.2	Munteenheid	EURO																																			
C.3	Aantal uitgegeven aandelen en nominale waarde per aandeel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Categorie</th> <th>Vennoten</th> <th>Aandelen</th> <th>Bedrag</th> <th>Verhouding</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>16</td> <td>1185</td> <td>€ 2 370 000,00</td> <td>30,61%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>15</td> <td>491</td> <td>€ 982 000,00</td> <td>12,68%</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>248</td> <td>1104</td> <td>€ 2 208 000,00</td> <td>28,52%</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>1</td> <td>1050</td> <td>€ 2 100 000,00</td> <td>27,13%</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>61</td> <td>163</td> <td>€ 81 500,00</td> <td>1,05%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>341</td> <td>3993</td> <td>€ 7 741 500,00</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Alle aandelen A-B-C-D hebben een nominale waarden van 2.000 EUR, E-aandelen hebben een nominale waarde van 500,00 euro per stuk. Alle aandelen zijn volledig volgestort overeenkomstig de statuten.</p>	Categorie	Vennoten	Aandelen	Bedrag	Verhouding	A	16	1185	€ 2 370 000,00	30,61%	B	15	491	€ 982 000,00	12,68%	C	248	1104	€ 2 208 000,00	28,52%	D	1	1050	€ 2 100 000,00	27,13%	E	61	163	€ 81 500,00	1,05%	Totaal	341	3993	€ 7 741 500,00	100%
Categorie	Vennoten	Aandelen	Bedrag	Verhouding																																	
A	16	1185	€ 2 370 000,00	30,61%																																	
B	15	491	€ 982 000,00	12,68%																																	
C	248	1104	€ 2 208 000,00	28,52%																																	
D	1	1050	€ 2 100 000,00	27,13%																																	
E	61	163	€ 81 500,00	1,05%																																	
Totaal	341	3993	€ 7 741 500,00	100%																																	
C4	Aan effecten verbonden rechten	<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>Algemene vergadering</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 A-, B-, C- en D-aandeel geeft in principe recht op één stem. E-aandelen geven per veelvoud van vier (4) 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.</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><u>Dividenduitkering</u></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 sprake van een gewaarborgd dividend. Het toegekende dividend kan maximum datgene zijn dat is vastgesteld in de voorwaarden tot erkenning voor</p>
--	--	---

		<p>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. Aan de algemene vergadering van 14 juni 2016, wordt op voorstel van de Raad van Bestuur de toekenning 1% of 20 euro per A/B/C/D-aandeel en 5 euro per E-aandeel dividend voorgelegd voor een totaal brutobedrag van 67.844,- euro als vergoeding van het kapitaal.</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 2016 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 27%.</p> <p><u>Kandidatuur Raad van Bestuur</u></p> <p>Elke A,B & C-vennoot kan zich kandidaat stellen om lid te worden van de Raad van Bestuur namens de categorie van vennoten waartoe hij/zij behoort. E-vennoten beschikken niet over een</p>
--	--	---

		<p>vertegenwoordiging in de RvB. Dit 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 aandelen categorie 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 aandelen categorie 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 aandelen categorieën 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.
C.5	Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van effecten	<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>
C.6	Toelating tot handel met oog op verspreiding op gereglementeerde markten	Niet van toepassing
C.7	Dividendbeleid	<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 %. Inclusie Invest CVBA-SO heeft op langere termijn als doelstelling een jaarlijks dividend van 1,5 %, onder voorbehoud van beslissing daartoe door de</p>

		Algemene Vergadering. Op korte termijn in de volgende jaren lijkt het ons realistisch een dividend te realiseren van 0,5% à 1%. 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.
C.8- C.22		Niet van toepassing

1.4 Afdeling D – Risico's

Element	Informatieverplichting	Informatie
D.1	Voornaamste risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling of de sector	<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 jonge onderneming, het aandelenkarakter van de inschrijving, de nominale waarde van de aandelen. 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 maken van de infrastructuur. De meeste mensen met een handicap beschikken slechts over een</p>

		<p>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 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, 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 gedeelten 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>
D.2	Risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling	<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 op zoek naar gronden, maar gaat oproepen lanceren voor projecten. Organisaties of personen</p>

	<p>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 woongegelegenheid 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 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</p>
--	--

		<p>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: www.vaph.be.</p> <p><u>Risico eigen aan een jonge onderneming</u></p> <p>Inclusie Invest is een jonge onderneming, recent opgericht vanuit een maatschappelijke beweging. Deze beweging moet nog worden omgezet in concrete realisaties. Op dit moment beschikt Inclusie Invest over drie gerealiseerde gebouwen in Schilde, Zutendaal en Avelgem, 3 gebouwen in oprichting (St. Niklaas,</p>
--	--	---

Zemst en Tollenbeek) en 2 projecten in de ontwerpfase (Oostakker en Brasschaat).

Financiële informatie	Bedrag in euro
Geplaatst kapitaal per 23 05 2016	€ 7 741 500
Geplaatst kapitaal per 31 12 2015	€ 7 351 500
Activa (liquide middelen) per 23 05 2016	€ 2 570 683
Verplichtingen per 14 06 2016	€ 2 150 000

Inclusie Invest beschikt op datum van 14 juni 2016 over 2.570.683,- euro aan liquide middelen met een geplaatst kapitaal van 7.741.500,- euro of 3.635 A/B/C/D-aandelen en 163 E-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 projecten. In de loop van 2016 zullen de twee volgende projecten in gebruik genomen worden en zal de volgende schijf van +/- 360 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'.

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.

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.

D.3

Risico's specifiek voor de effecten

Risicofactoren eigen aan de aandelen :
Aandelenkarakter

		<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 pondsgewijs 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>Risicofactoren eigen aan de crowdfunding E-aandelen :</u></p> <p>Op E-aandelen kan men enkel intekenen tijdens specifieke crowdfunding campagnes via KBC 'bolero-crowdfunding.be'. Inclusie Invest plant om voor ieder nieuw project minstens 1 en max 3 studio's te financieren via crowdfunding. Hiervoor zal Inclusie Invest een oproep doen aan de crowd van minimum 60.000 EUR. Zulk een campagne loopt telkens voor 85 dagen. Indien tijdens de duur van de campagne het objectief van 60.000 EUR niet gehaald wordt, zal er niet overgegaan worden tot een kapitaalsverhoging en krijgen de investeerders die ingetekend hebben hun geld terug.</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 voor B & C-aandelen het nominaal bedrag van 2.000 euro betaalt en dat men bij uittreding het nominaal bedrag van 2.000 euro terug ontvangt. Voor E-aandelen is dit nominaal bedrag bij intekening en uittreding 500 euro.</p> <p>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</p>
--	--	--

		<p>(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>
D.4-D.6		Niet van toepassing

1.5 Afdeling E – Aanbieding

Element	Informatieverplichting	Informatie
E.1	Totale netto opbrengsten en geraamde kosten uitgifte	<p>Het maximumbedrag van de aanbieding is bepaald op 9.000.000 EUR. De vennootschap streeft naar minimum 3.000.000 EUR kapitaal per jaar dat wordt opgehaald op gespreide wijze in het kader van de doorlopende openbare aanbieding van aandelen. Deze veronderstelling is gebaseerd op het feit dat we streven naar 3 projecten per jaar. Deze aanbieding blijft dan ook geldig indien we minder nieuwe projecten opstarten en er bijgevolg minder kapitaal wordt opgehaald.</p> <p>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 aanbieding 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>
E.2a	Redenen voor de aanbieding, bestemming van de opbrengsten geraamde netto opbrengsten	<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</p>

		<p>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 zorgverlenende organisaties worden verhuurd tegen een betaalbare prijs.</p> <p>Het maximumbedrag van de aanbieding is bepaald op 9.000.000 EUR. De vennootschap 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> <p>Deels om ons maatschappelijk draagvlak te verhogen en deels om zo veel mogelijk kapitaal aan te trekken via de beschikbare professionele kanalen heeft Inclusie Invest gekozen om per project minimum 1 en maximum 3 studio's te financieren via (crowdfunding) E-aandelen. Deze aandelen worden aangeboden tijdens specifieke crowdfunding campagnes via KBC'bolero-crowdfunding.be'.</p>
<p>E.3</p>	<p>Voorwaarden aanbieding</p>	<p>Het kapitaal wordt doorlopend opengesteld voor inschrijving vanaf 05 juli 2016 tot en met 04 juli 2017.</p> <p><u>Inschrijvingsvoorwaarden</u> : Natuurlijke personen alsook rechtspersonen die wensen toe te treden als vennoot, evenals bestaande vennoten die aandelen wensen bij te kopen, dienen het aanvraagformulier hiertoe in te vullen. Dit aanvraagformulier is opgenomen in bijlage 3. Dit aanvraagformulier kan op papier worden ingevuld en bezorgd aan Inclusie Invest cvba-so of kan worden ingevuld via de website www.inclusieinvest.be. Vervolgens dienen de kandidaat-vennoten het overeenkomstige bedrag te storten op de bankrekening van Inclusie Invest. Ten laatste tijdens de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur wordt beslist over de aanvaarding als vennoot.</p> <p><u>Aanvaarding door de Raad van Bestuur.</u> : 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 05 juli 2016 (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>Kosten : Er worden geen kosten aangerekend bij intrede, noch bij uitstap, zie verder.</p> <p>Inschrijvingsvoorwaarden crowdfunding E-aandelen : Op E-aandelen kan men enkel intekenen tijdens specifieke crowdfunding campagnes via KBC-'bolero-crowdfunding.be'. Inclusie Invest plant om voor ieder nieuw project minstens 1 en max 3 studio's te financieren via crowdfunding. Hiervoor zal Inclusie Invest een oproep doen aan de crowd van min 60.000 EUR. Zulk een campagne loopt telkens voor 85 dagen. Indien tijdens de duur van de campagne het objectief van 60.000 EUR niet gehaald wordt, zal er niet overgegaan worden tot een kapitaalsverhoging en krijgen de investeerders die ingetekend hebben hun geld terug. De voorwaarden verbonden aan zulk een campagne vindt u onder bijlage 2 : INVESTERINGSOVEREENKOMST AANDELEN E VIA HET BOLERO CROWDFUNDING PLATFORM.</p>
E.4	Belangen die van betekenis kunnen zijn voor de uitgifte	Niet van toepassing.
E.5	Naam van entiteit die effecten verkoopt en eventuele lock-up overeenkomsten	Niet van toepassing.
E.6	Bedrag en percentage van de onmiddellijke verwatering die het gevolg is van de aanbidding	Rekening houdend met het aantal (3.635) uitstaande A/B/C/D-aandelen en 163 E-aandelen op datum van dit prospectus, zal de uitgifte van maximaal 4.500 (zijnde het maximum in het kader van huidige openbare aanbidding) leiden tot een onmiddellijke verwatering van de bestaande aandelen ten belope van maximaal 55,04%.
E.7	Geraamde kosten die aan de belegger kunnen worden aangerekend	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 aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten 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 05 juli 2016 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 aanbidding van beleggingsinstrumenten 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
- * De gedragscode voor de leden van de Raad van Bestuur is beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website www.inclusieinvest.be
- * Het aanvraagformulier voor de toetreding van vennoten is beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website www.inclusieinvest.be
- * Het intern reglement, goedgekeurd door de algemene vergadering op 1 maart 2011 is beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website www.inclusieinvest.be
- * De historische financiële informatie, inclusief de neergelegde jaarrekening voor het boekjaren; 2013 geattesteerd door PWC en 2014, 2015 geattesteerd door Callens, Pirene, Theunissen & Co : bijlage 1 bij dit Prospectus, tevens beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website www.inclusieinvest.be

2.4 Actualisaties van dit prospectus

De geldigheidsduur van dit prospectus is 1 jaar te beginnen met de datum van goedkeuring door de FSMA nl. 05 juli 2016. 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 FSMA. Het geactualiseerde en goedgekeurde prospectus zal daarna bekend gemaakt worden op 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 FSMA. 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, Pirenne, Theunissen & C^o 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, D en E) een jaarlijks dividend te kunnen uitbetalen en om bij uittreding het nominale kapitaal van € 2.000 per A,B en C aandeel en € 500 per E 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 intrestperiode van telkens 3 maanden aan een jaarlijkse intrestvoet van twee procent (2%) boven de OLO op 5 jaar dewelke van toepassing zal zijn bij de eerste opname. Alle intresten zullen berekend worden op basis van een jaar van 365 dagen en het werkelijk aantal verstreken dagen. Er is geen vergoeding verschuldigd op de niet-opgenomen gedeelten van de kredietopening.

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

Indien, ondanks het bestaan van de liquide buffer en ondanks de overeenkomst met LRM, 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 grootte orde 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 één derde van hun aandelen kunnen terugnemen.
- Voor E-aandelen: indien een verzoek tot uittreding afkomstig is van een vennoot van categorie E, zal de Raad van Bestuur de uittreding enkel kunnen weigeren indien de

financiële toestand van de vennootschap door de uittreding in het gedrang zou komen. Indien meerdere verzoeken tot uittreding door vennoten van categorie E gericht worden tot de Raad van Bestuur zal deze de impact van de uittredingsverzoeken op de financiële toestand van de vennootschap onderzoeken in volgorde van de aanvragen, zodat het mogelijk is dat een later verzoek wordt geweigerd omdat de financiële toestand van de vennootschap geen bijkomende uittredingen toelaat.

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

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

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

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

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.

Enmaal 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 woongegelegenheid 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 05 juli 2016 heeft Inclusie Invest geen externe schuld opgebouwd via leningen of kredieten. Binnen de kredietovereenkomst met de LRM (zie deel 5.4.1) zijn op heden nog geen bedragen opgenomen 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

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 jonge onderneming

Inclusie Invest is een jonge onderneming, recent opgericht vanuit een maatschappelijke beweging. Deze beweging moet nog worden omgezet in concrete realisaties. Op dit moment beschikt Inclusie Invest over drie gerealiseerd gebouwen in Schilde, Zutendaal en Avelgem, 3 gebouwen in oprichting (St. Niklaas, Zemst en Tollenbeek) en 2 projecten in de ontwerpfasen (Oostakker en Brasschaat).

Inclusie Invest beschikt op datum de Ava 14 juni 2016 2.570.683,- euro aan liquide middelen met een geplaatst kapitaal van 7.741.500,- euro of 3.635 A/B/C/D aandelen en 163 E 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. Op het moment van deze prospectus heeft PMV voor 2.100.000 euro geïnvesteerd. Op 27 juni 2016 heeft het directiecomité van PMV een kapitaalverhoging van 720.000 euro of 360 aandelen

voor de twee volgende projecten goedgekeurd. Wat de deelneming van PMV op korte termijn op 2.820.000 euro of 1.410 aandelen zal brengen. 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 10 projecten zoals beschreven in deze prospectus is ca. 9 miljoen euro nodig. Dit geld wil Inclusie Invest ophalen middels de verkoop van aandelen waarover deze prospectus handelt.

Hoewel Inclusie Invest een jonge 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 door het VAPH beschouwd worden als kwaliteitsvol en innovatief.

De beoordeling van projecten behoort tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur. In de startperiode bestaat het risico dat Inclusie Invest in haar werking en bij de keuze van de te realiseren projecten gedomineerd wordt door enkele grote aandeelhouders-oprichters. Als basisprincipe wordt de stelling gehanteerd dat oprichters-vennoten niet meer, maar ook niet minder kans mogen hebben op goedkeuring van een project dan andere projectdragers-vennoten. Om dit risico te beperken zijn er maximaal 6 van de 11 leden van de Raad van Bestuur vertegenwoordigers van oprichters-vennoten/rechtspersonen actief in de gehandicaptenzorg. Verder hebben alle bestuurders zich akkoord verklaard met een interne gedragscode en meer in het bijzonder zal een bestuurder ten allen tijden belangenconflicten of machtsmisbruik dienen te vermijden. Voor de bespreking van agendapunten waarvoor de bestuurder en/of zijn bloedverwant(en) als belanghebbende(n) kan (kunnen) worden beschouwd, dient de betrokkene dit kenbaar te maken en op eigen verzoek of dat van de voorzitter de vergadering te verlaten voor de bespreking van het betrokken agendapunt. Het intern reglement en de gedragscode voor de leden van de Raad van Bestuur, zal gratis ter beschikking worden gesteld van beleggers op de maatschappelijke zetel van de vennootschap te Breugelweg 200, 3900 Overpelt, België. Het kan ook op het internet gratis worden geraadpleegd op de volgende website: www.inclusieinvest.be.

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

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

Voor de realisatie van de volgende projecten (Zemst – St. Niklaas – Tollenbeek), zie ook paragraaf 4.3.4 beschikken we reeds over 2.570.683,- 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 budgetten toekent 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	€ 2 516 796,16
West Vlaanderen	(3) Feniks => Avelgem	€ 918 099,84
Vl. Brabant	(4) Paviljoen Maria => Zemst	€ 633 076,00
Vl. Brabant	(10) Zonnelied => Tollenbeek*	€ 120 000,00
		Budgetraming
Vl. Brabant	(4) Paviljoen Maria => Zemst	€ 150 000,00
Oost Vlaanderen	(5) De klokke => Sint-Niklaas	€ 1 400 000,00
Antwerpen	(7) De Rotonde => Braschaat	€ 3 000 000,00
Oost Vlaanderen	(8) De Mozaïk => Oostakker*	€ 1 000 000,00
Vl. Brabant	(10) Zonnelied => Tollenbeek*	€ 800 000,00
	<i>* concrete projecten in uitwerking</i>	
	Overige 7 projecten	€ 9 000 000,00
TOTAAL	Investeringen 2015-2018	€ 15 350 000,00

Beschikbaar per 14 juni 2016	€ 2 570 683,00
Beschikbaar via PMV	€ 1 900 000,00
Eigen Cash Flow 2015-2018	€ 2 000 000,00
Min op te halen kapitaal	€ 8 879 317,00

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 pondsgewijs 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 De crowdfunding E-aandelen

Op E-aandelen kan men enkel intekenen tijdens specifieke crowdfunding campagnes via KBC-`bolero-crowdfunding.be' volgens de voorwaarden van dit platform. Zie hoofdstuk 10_bijlage 2 : investeringsovereenkomst aandelen E via het Bolero Crowdfunding Platform.

Inclusie Invest plant om voor ieder nieuw project minstens 1 en maximum 3 studio's te financieren via crowdfunding. Hiervoor zal Inclusie Invest een oproep doen aan de crowd van min 60.000 EUR. Zulk een campagne loopt telkens voor een intekenperiode van 85 dagen. Indien tijdens de duur van de campagne het objectief van 60.000 EUR niet gehaald wordt, zal er niet overgegaan worden tot een kapitaalsverhoging en krijgen de investeerders die ingetekend hebben hun geld terug.

4.2.3 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 voor A,B,C en D-aandelen het nominaal bedrag van 2.000 euro betaalt en dat men bij uittreding het nominaal bedrag van 2.000 euro terug ontvangt. Voor E-aandelen is het nominaal bedrag bij intekening en uittreding 500 euro. 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.

4.2.4 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.

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, ondermeer 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 5 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, de afwerking van 2 projecten en de aanbouw van nog eens 3 projecten in iedere Vlaamse provincie actief.

Dit hebben we kunnen realiseren met 16 vennoten A-aandeelhouders zorginstelling maar ook met 263 vennoten B/C-aandeelhouders, 61 E-aandeelhouders en PMV. We beschikken zo samen over een kapitaal van 7.741.500,- euro dat integraal kan geïnvesteerd worden in infrastructuur voor mensen met een handicap.

Categorie	Vennoten	Aandelen	Bedrag	Verhouding
A	16	1185	€ 2 370 000,00	30,61%
B	15	491	€ 982 000,00	12,68%
C	248	1104	€ 2 208 000,00	28,52%
D	1	1050	€ 2 100 000,00	27,13%
E	61	163	€ 81 500,00	1,05%
Totaal	341	3993	€ 7 741 500,00	100%

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 2015 voor belastingen van 110.120,- 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 2016 en lopen er in

samenspraak met Vzw GiPSo* nog verschillende concrete gesprekken rond de realisatie van een project in heel Vlaanderen.

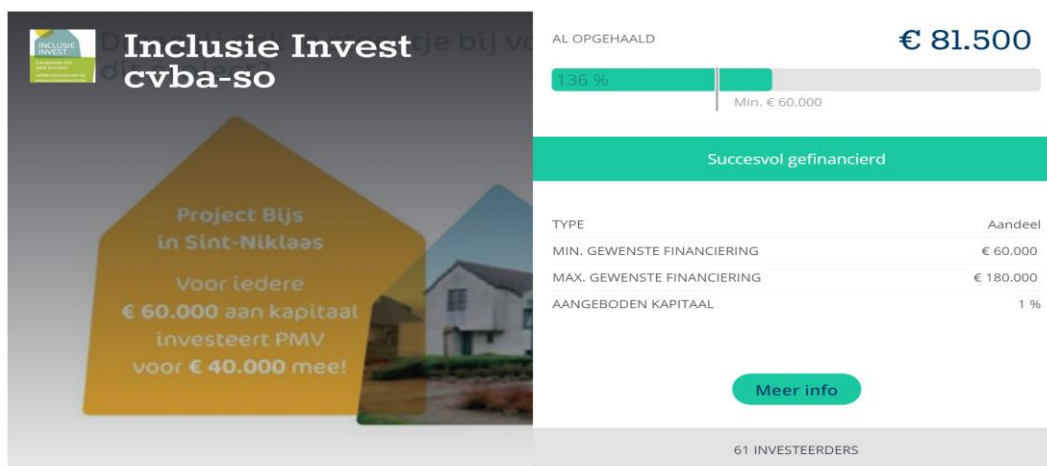
Onze doelstelling is om tegen einde 2018, 15 projecten in uitvoering te hebben door jaarlijks minstens 3 concrete overeenkomsten af te sluiten. En alzo voor het einde van 2020 deze 15 projecten met +/- 200 wooneenheden volledig gerealiseerd te hebben met een geïnvesteerd kapitaal van 20.000.000 euro.

Crowdfunding

Om een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak te creëren plant Inclusie Invest om voor ieder van deze nieuwe projecten minstens 1 en maximum 3 studio's te financieren via crowdfunding. Hiervoor zal Inclusie Invest een oproep doen aan de crowd van min 60.000 EUR. Zulk een campagne loopt telkens voor een intekenperiode van 85 dagen.

Op deze E-aandelen kan men enkel intekenen tijdens specifieke crowdfunding campagnes via KBC-'bolero-crowdfunding.be'.

Inclusie Invest heeft een eerste Crowdfunding campagne succesvol afgerond in de zomer van 2015. We hebben zo 61 investeerders/vennoten E-aandeelhouders aangetrokken voor een bedrag van 81.500,- euro



Tijdens de periode van deze prospectus plannen we een volgende Crowdfunding campagne voor het project in Tollenbeek. De juiste timing van deze campagne (einde jaar 2016 – voorjaar 2017) hangt echter af van de timing van de goedkeuring van de bouwvergunning.

Deze campagne zal ondersteund worden via de sociale media van Inclusie Invest en KBC Bolero-crowdfunding : website – facebook – mailing

*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	In gebruik
Limburg	(2) Vijverplein => Zutendaal	In gebruik
West Vlaanderen	(3) Feniks => Avelgem	In gebruik
Vl. Brabant	(4) Paviljoen Maria => Zemst	Ingebruikname 2016
Oost Vlaanderen	(5) De klokke => Sint-Niklaas	Werken zijn gestart
Limburg	(6) 't Weyerke => Meeuwen-Gruitrode	*
Antwerpen	(7) De Rotonde => Braschaat	In uitwerking
Oost Vlaanderen	(8) De Mozaïk => Oostakker	In uitwerking
Oost Vlaanderen	(9) Bijs => Sint-Niklaas	*
Vl. Brabant	(10) Zonnelied => Tollenbeek	Compromis getekend

* Voor de projecten in Meeuwen Gruitrode en St. Niklaas is er telkens 1 investeerder gevonden die het volledige project financiert. Deze projecten zullen dan ook niet uitgevoerd worden door Inclusie Invest.

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 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.

Voor de realisatie van de volgende projecten (Zemst – St. Niklaas – Tollenbeek), zie ook paragraaf 4.3.4 beschikken we reeds over 2.570.683,- 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 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 (05 juli 2016) heeft Inclusie Invest geen externe schuld opgebouwd via leningen of kredieten. Binnen de kredietovereenkomst met de LRM zijn geen bedragen opgevraagd. En dit enkel ter financiering van het terugbetalen van uittredende vennoten die natuurlijke personen zijn.

Op dit moment (05 juli 2016) 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. De Vennootschap zal bijgevolg mogelijkerwijze 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 intrest verschuldigd zijn gedurende iedere intrestperiode 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 2020 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	€ 2 516 796,16
West Vlaanderen	(3) Feniks => Avelgem	€ 918 099,84
Vl. Brabant	(4) Paviljoen Maria => Zemst	€ 633 076,00
Vl. Brabant	(10) Zonnelied => Tollenbeek*	€ 120 000,00
		Budgetraming
Vl. Brabant	(4) Paviljoen Maria => Zemst	€ 150 000,00
Oost Vlaanderen	(5) De klokke => Sint-Niklaas	€ 1 400 000,00
Antwerpen	(7) De Rotonde => Braschaat	€ 3 000 000,00
Oost Vlaanderen	(8) De Mozaïk => Oostakker*	€ 1 000 000,00
Vl. Brabant	(10) Zonnelied => Tollenbeek*	€ 800 000,00
	<i>* concrete projecten in uitwerking</i>	
	Overige 7 projecten	€ 9 000 000,00

TOTAAL	Investeringen 2015-2018	€ 15 350 000,00
---------------	--------------------------------	------------------------

Beschikbaar per 14 juni 2016	€ 2 570 683,00
Beschikbaar via PMV	€ 1 900 000,00
Eigen Cash Flow 2015-2018	€ 2 000 000,00
Min op te halen kapitaal	€ 8 879 317,00

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 wachtlijsten -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.

Het nodige kapitaal van 9.000.000 euro is gebaseerd op de veronderstelling dat Inclusie Invest tussen nu en eind 2018 nog 7 nieuwe overeenkomsten sluit. Dit is dan ook het maximum bedrag van deze uitgifte. Echter indien we enerzijds minder projectovereenkomsten afsluiten of anderzijds minder kapitaal weten te verzamelen zal Inclusie Invest deze middelen toch investeren, zei het in minder projecten.

5.6 Investerings

Op datum van 14 juni 2016 beschikt Inclusie Invest over materiële vaste activa ter waarde van 5.309.181 euro (3 opgeleverde projecten – 2 project in aanbouw) en

over liquide middelen (2.570.683,- euro) verder zullen we nog 2 projecten realiseren in 2016, project De Klokke-Oost Vlaanderen-, Paviljoen Maria –Vlaams Brabant. Het project van Zonnelied – Vlaams Brabant zal aangekocht worden in de zomer van 2016 en gerealiseerd worden in 2017.. Het is de bedoeling om nog tegen 2016 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 voor Inclusie Invest geworven.

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

Van de 10 vooropgestelde extra projecten tegen 2018 zijn er ondertussen 3 concreet in de ontwerpfase en de andere 7 projecten zijn momenteel nog niet concreet ingevuld, maar we verwachten dat we in 2016, 2017 en 2018 voldoende aanvragen zullen goedkeuren en voor deze extra 7 projecten dan ook de nodige overeenkomsten zullen afsluiten.

Voor de projecten in Meeuwen-Gruitrode en St. Niklaas is er telkens 1 investeerder gevonden die het volledige project financiert. Deze projecten zullen dan ook niet uitgevoerd worden door Inclusie Invest.

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 Goedelieva	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 zijn de A,B,C en D aandelencategorie vertegenwoordigd als volgt (de E-aandelencategorie heeft geen vertegenwoordiging in de Raad van Bestuur) :

- 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 14/06/2016

Bestuurder	Vertegenwoordiger van	Adres	Cat	Huidig mandaat	Aandelen Bezit
Dirk Seresia Voorzitter	vzw STIJN	J De Vriendstraat te Overpelt	A	AvA 2019	100 A-aandelen
Bies Henderickx	vzw Pegode	Martenstraat 131 te Niel	A	AvA 2019	50 A-aandelen
Eric Marijsse	Vzw Groep Ubuntu	Scheldeoeverstraat 4 te Avelgem	A	AvA 2019	450 A-aandelen
Marc Pattyn	vzw Emmaus	Wiekenstraat 35 te Wommelgem	A	AvA 2017	100 A-aandelen
Lucas Marain	De Klokke	Kerkstraat 30 te Kruibeke	A	AvA 2019	150 A-aandelen
Cornelius Verbakel Ondervoorzitter	BeCoVe bvba	Lenaarshof 5 te Bilzen	B	AvA 2021	10 B-aandelen
Godelieve Vanbael	n.v.t.	K. Van den Oeverstraat 12 te Borgerhout	C	AvA 2021	1 C-aandeel
Paul Janssens	n.v.t.	Goorstraat 36 te Hever	C	AvA 2017	4 C-aandeel
Erwin Vrijens	PMV	Pilatusveld 31 1840 Londerzeel	D	AvA 2021	1050 D-aandelen
Wim Bijmens	n.v.t.	Maastrichtersteenweg 110 te Hasselt	-	Gedelegeerd bestuurder	

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
Cornelius 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.
Godelieve 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 6.1.5).

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

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 voor onbepaalde duur te delegeren aan BSWK bvba, met vaste vertegenwoordiger Bijmens Wim, Maastrichtersteenweg 110 3500 Hasselt. BSWK bvba ontvangt voor haar onkosten (verplaatsing, telecommunicatie & internet, postkosten, representatie,...) een forfaitaire vergoeding van 1.210 euro incl. BTW per maand.

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 30 juni 2015 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 zodat 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^o b.v.c.v. (CPT & C^o) is aangesteld als commissaris bedrijfsrevisor voor de normale controlewerkzaamheden. Hiervoor werd met CPT & C^o 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^o 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 niveaus (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 (05 juli 2016) is PMV aandeelhouder met 1050 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.

-**Aandelen E:** aandelen van natuurlijke personen of rechtspersonen die voor maximum tien (10) aandelen inschrijven.

De A-, B-, C- en D-aandelen hebben een nominale waarde van 2.000,00 euro per stuk, E-aandelen hebben een nominale waarde van 500,00 euro per stuk.

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.

7.1.3 Uitgifteprijs van een effect:

Aandelen A,B,C en D hebben een nominale waarde van € 2.000 per stuk.

Aandelen E hebben een nominale waarde van € 500 per stuk.

Elk aandeel moet worden volgestort.

7.1.4 Aandeelhoudersstructuur

aandeelhoudersstructuur 1/03/2011

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

aandeelhoudersstructuur 31/12/2011

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

aandeelhoudersstructuur 31/12/2012

Categorie	Vennoten	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%
Totaal	148	1628	3.256.000,00 €	100,00%

Aandeelhoudersstructuur 31/12/2013

Categorie	Vennoten	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%
Totaal	192	1787	€ 3 574 000,00	100%

Aandeelhoudersstructuur 31/12/2014

Cat	Vennoten	Aandelen	Bedrag	Verhouding
A	13	900	1 800 000,00 €	27,30%
B	9	362	724 000,00 €	11,00%
C	205	983	1 966 000,00 €	29,80%
D	1	1050	2 100 000,00 €	31,90%
E	-	-	-	-
Totaal	228	3295	6 590 000,00 €	100,00%

Aandeelhoudersstructuur 31/12/2015

Cat	Vennoten	Aandelen	Bedrag	Verhouding
A	15	1085	€ 2 170 000	29,52%
B	15	366	€ 732 000	9,96%
C	229	1134	€ 2 268 000	30,85%
D	1	1050	€ 2 100 000	28,57%
E	61	163	€ 81 500	1,11%
Totaal	321	3798	€ 7 351 500	100%

Aandeelhoudersstructuur 14/06/2016 (Algemeen vergadering van Aandeelhouders)

Cat	Vennoten	Aandelen	Bedrag	Verhouding
A	16	1185	2 370 000,00 €	30,61%
B	15	491	982 000,00 €	12,68%
C	248	1104	2 208 000,00 €	28,52%
D	1	1050	2 100 000,00 €	27,13%
E	61	163	81 500,00 €	1,05%
Totaal	341	3993	7 741 500,00 €	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.

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.

Aandelen categorie A, B en en C

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.

Aandelen categorie E

Vennoten van E-aandelen zijn vrij om hun aandelen over te dragen aan natuurlijke of rechtspersonen, op voorwaarde dat de verwervende persoon niet meer dan 10 aandelen van categorie E verwerft door deze overdracht. De overdrager brengt de Raad van Bestuur van deze overdracht op de hoogte, zodat de overdracht kan ingeschreven worden in het vennotenregister. Waarna de overdracht definitief is.

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 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 7.2.1.

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. In geval 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 05 juli 2016 (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 A,B,C en D-aandeel geeft recht op één stem. E-aandelen geven per veelvoud van vier (4) 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. Aan de algemene vergadering van 14 juni 2016, wordt op voorstel van de Raad van Bestuur de toekenning 1% of 20 euro per A/B/C/D-aandeel en 5 euro per E-aandeel dividend voorgelegd voor een totaal brutobedrag van 67.844 euro als vergoeding van het kapitaal.

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 2016 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 27%.

Kandidatuur Raad van Bestuur

Elke A,B, & C-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. E-vennoten beschikken niet over een vertegenwoordiging in de Raad van Bestuur.

Indien de vennoot een rechtspersoon is, is het in zijn kandidatuurstelling verplicht de naam op te geven van de (één) natuurlijke persoon die namens hem in de Raad van Bestuur wil zetelen. Het is deze natuurlijke persoon die het mandaat, indien verkozen, zal uitoefenen. Hij/zij kan zich daarbij niet laten vervangen. Indien deze persoon definitief het mandaat niet langer kan/wil opnemen, dan mogen de

overblijvende bestuurders conform artikel 22 van de statuten, een voorlopige vervanger aanduiden. De benoeming moet dan aan de eerstvolgende algemene vergadering ter bekrachtiging worden voorgelegd.

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

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

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

Tijdens de algemene vergadering gebeurt de benoeming van de leden van de Raad van Bestuur per aandelencategorie zoals hieronder beschreven.

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

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

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

Daarna herhaalt dit proces zich voor de volgende aandelencategorie.

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 aanbrenge. 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.

- voor E-aandelen: indien een verzoek tot uittreding afkomstig is van een vennoot van categorie E, zal de Raad van Bestuur de uittreding enkel kunnen weigeren indien de financiële toestand van de vennootschap door de uittreding in het gedrang zou komen. Indien meerdere verzoeken tot uittreding door vennoten van categorie E gericht worden tot de Raad van Bestuur zal de Raad van Bestuur de impact van de uittredingsverzoeken op de financiële toestand van de vennootschap onderzoeken in volgorde van de aanvragen, zodat het mogelijk is dat een later verzoek wordt geweigerd omdat de financiële toestand van de vennootschap geen bijkomende uittredingen toelaat.

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. Voor A,B,C en D-aandelen is dit het bedrag dat overeenkomt met het aantal aandelen maal de waarde van het aandeel met name 2.000,00 euro per aandeel. Voor E- aandelen is dit het bedrag dat overeenkomt met het aantal aandelen maal de waarde van het aandeel met name 500,00 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 pondsgewijze.

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 2016) 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 aanbieding 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 van de afgelopen 4 boekjaren 2012 - 2015

De algemene vergadering van 14 juni 2016, heeft de jaarrekening over het boekjaar 2015 goedgekeurd met volgende kerncijfers;

	2012	2013	2014	2015
Geplaatst kapitaal	€ 3 256 000	€ 3 574 000	€ 6 590 000	€ 7 351 500
Liquide middelen	€ 2 126 192	€ 1 874 436	€ 1 704 736	€ 2 209 078
Resultaat voor belastingen	€ -91	€ 19 049	€ 16 741	€ 110 120
Bedrijfsopbrengsten	€ 62 500	€ 1 011 653	€ 104 911	€ 293 921
Bedrijfskosten	€ 100 935	€ 1 026 202	€ 121 836	€ 193 112
Financiële opbrengsten	€ 38 775	€ 33 972	€ 36 191	€ 9 534
Financiële kosten	€ 131	€ 220	€ 344	€ 233

Bedrijfsopbrengsten en kost in 2013 :ovv de aankomende btw wetgeving waar Inclusie Invest van 21% naar 6% btw is gegaan, heeft Inclusie Invest in 2013 opgetreden als hoofdaannemer voor het gebouw in Avelgem en dit gebouw verkocht aan Ubuntu vzw (die reeds sinds jaar en dag aan 6% btw mag bouwen) in 2014 heeft Inclusie Invest dit gebouw terug gekocht van Ubuntu aan 6% (na de goedkeuring en erkenning van het statuut om eveneens aan 6% te mogen bouwen en kopen)

Uit de jaarrekening van 2015 blijkt dat de vennootschap in het boekjaar een winst voor belastingen heeft geboekt van 110.120,- euro.

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 293.921,- euro. De totale bedrijfskosten bedragen 193.112,- euro. De financiële opbrengsten bedragen 9.534,- euro. De financiële kosten bedragen 233,- euro.

Na controle van de jaarrekening over het boekjaar, afgesloten op 31 december 2015, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel (Belgian GAAP), heeft Callens, Pirenne & Co BV CVBA bedrijfsrevisoren vertegenwoordigd door Callens Philip (A020009) op 6 juni 2016 een 'verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud' afgeleverd.

Op datum van 14 juni 2016 beschikt Inclusie Invest over materiële vaste activa ter waarde van 5.309.181 euro (6 projecten: 3 volledig gerealiseerd en 3 in oprichting) en over liquide middelen (2.570.683,- euro). Twee van de drie projecten in oprichting zullen nog gerealiseerd worden in 2016, project De Klokke-Oost-Vlaanderen- en Paviljoen Maria -Vlaams-Brabant-. Het is de bedoeling om nog tegen 2016 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 jaarrekeningen voor de afgelopen 3 boekjaren 2013-2015 alsook 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

Financiële informatie	Bedrag in euro
Geplaatst kapitaal per 23 05 2016	€ 7 741 500
Geplaatst kapitaal per 31 12 2015	€ 7 351 500
Activa (liquide middelen) per 23 05 2016	€ 2 570 683
Verplichtingen per 14 06 2016	€ 2 150 000

8.2 Financieel model

Onderstaande paragraaf geeft meer inzicht in het financieel model dat Inclusie Invest hanteert bij de goedkeuring en uitvoering van haar projecten. Dit is een theoretisch raamwerk dat gebruikt wordt om projecten te evalueren op hun haalbaarheid. Bijgevoegde cijfervoorbeelden zijn illustratief ter ondersteuning van het goede begrip van het referentiekader dat de Raad van Bestuur gebruikt bij de evaluatie en goedkeuring van haar projecten. Deze cijfers zijn niet de exacte cijfers van de reeds gerealiseerde projecten.

8.2.1 Prognose per woongelegenheid

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

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

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

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

Bouwen kost veel geld en het is de bedoeling van Inclusie Invest om op termijn zoveel mogelijk betaalbare, maar aangepaste en comfortabele huisvesting te realiseren voor personen met een handicap. Om uit de kosten te geraken en continuïteit op lange

termijn te verzekeren, moet er dan ook een realistische huurprijs aangerekend worden. Voor mensen en gezinnen die een woning of appartement willen bouwen, verbouwen of huren geldt de vuistregel dat ze hier maximum 1/3 van hun inkomen mogen aan spenderen.

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

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

Hier enkele theoretische voorbeelden.

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

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

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

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

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

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

De Raad van Bestuur van Inclusie Invest heeft geen invloed op het inkomen dat vastgelegd wordt door de overheid en indirect dus ook geen invloed op het beschikbare budget voor huur. Bij de toewijzing van projecten zal toegezien worden op de verhuurbaarheid van de investering en vasthouden aan het principe van een bruto jaarrendement, op basis van huurinkomsten, van 4,35%.

De jaarlijkse huurkost van een project wordt berekend op basis van 4,35% van de initiële totale oprichtingskost van het project : bouwkosten + erelonen (architect, ingenieur, notaris) + kosten voor nutsaansluitingen + kosten voor vergunningen, keuringen, ... Vb. een project met een totale oprichtingskost van 1.000.000 euro zal jaarlijks verhuurd worden aan 43.500 euro of een maandelijkse huurprijs van 3.625 euro.

Het evenwicht tussen de financiële draagkracht van de doelgroep en de finale huurkost van het project zal altijd doorslaggevend zijn in het toewijzen van projecten.

Projecten die niet voldoen aan deze richtlijn zullen dan ook niet weerhouden worden.

Kosten

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

Degelijk maar sober afgewerkt, rekenen we met een gemiddelde prijs van 1.300 euro per m².

De investeringskost per woongelegenheden bedraagt dus : 110.500 euro, afgerond 110.000 euro.

Een afschrijving op 39 jaar **-voor gebouwen in volle eigendom-** levert een afschrijvingskost op van **2.820 euro per jaar**, niet geïndexeerd. Daarna valt dit weg.

Een afschrijving op 39 jaar naar een restwaarde obv. OLO intresten (restwaarde +/- 50%) **-voor gebouwen in erfpacht-** levert een afschrijvingskost op van **1.410 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 nieuwbouwprojecten gaan we ervanuit dat er in de eerste 5 jaar slechts 275 euro nodig zal zijn, voor renovaties schatten we deze kost op 1.000 euro vanaf jaar 1. 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 :

Voor gebouwen in volle eigendom : 2.820 euro+ 1.000 euro = **3.820 euro per jaar**.

Voor gebouwen in erfpacht : 1.410 euro + 1.000 euro = **2.410 euro per jaar**.

De Raad van Bestuur van Inclusie Invest is voor de investeringskosten van haar projecten afhankelijk van offertes van architecten/aannemers en heeft geen directe invloed op gemiddelde prijs per m² die door de markt bepaald wordt. Bij de toewijzing van projecten zal er toegezien worden op de verhuurbaarheid van de investering en vastgehouden worden 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 120 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 ervanuit dat niemand in aanmerking komt voor een huursubsidie. Dientengevolge, veronderstellen we een huuropbrengst van gemiddeld 400 euro per woongelegenheid 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. Bij de toewijzing van projecten zal er toegezien worden op de verhuurbaarheid van de investering en houden we vast aan het principe van een gemiddelde huur van 400 euro per woongelegenheid per maand. Projecten die niet voldoen aan deze richtlijn zullen niet weerhouden worden.

Saldo

Het eerste jaar na de ingebruikname is het saldo:

Voor gebouwen in volle eigendom $4.800 - 2.820 - 1.000$ slechts licht positief: + 980 euro. Ten opzichte van het geïnvesteerde kapitaal is dit een bruto rendement van **0,89%**

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 1,5%). Na 15 jaar huurindexatie aan 1,5 % per jaar bedraagt het saldo bv. $5.912 - 2.820 - 2.155 = +773$. Ten opzichte van het geïnvesteerde kapitaal is dit een brutorendement van **0,87 %**.

Vanaf 20 stijgt de onderhoudskost. Anderzijds loopt de indexering van de huur door. Na 30 jaar bedraagt het saldo bv. $7.392 - 2.820 - 2.390 = + 2.182$. Ten opzichte van het geïnvesteerde kapitaal is dit een brutorendement van **1,98 %**

Na 33 jaar valt de afschrijving weg. Het rendement verbetert hierdoor. bv. na 40 jaar bedraagt het saldo $7.730 - 2.915 = + 5.340$. Ten opzichte van het geïnvesteerde kapitaal is dit een brutorendement van **4,85 %**

Voor gebouwen in erfpacht (afschrijvingen 1.410 euro/jaar) is het brutorendement in het eerste jaar na ingebruikname 2.390 euro of **2,17%**, na 15 jaar is dit 3.183 euro of **2,89%**, na 30 jaar is dit 3.592 euro of **3,27%** en na 39 jaar wordt dit 5.340 euro of **4,85%**

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 woongelegenheid wordt ca. 55.000 euro defensief belegd. Aan een rendement van 0,45% (*) levert dit bv. 248 euro per jaar op gedurende de hele looptijd van het bestaan van de woongelegenheid.

(*) 0,45% is het gemiddelde rendement over de geldbeleggingen, bij verschillende banken die Inclusie Invest realiseert in 2015 en de eerste jaarhelft van 2016. 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 1,63 % voor het boekjaar 2015, aanslagjaar 2016.

In hoofde van natuurlijke personen is een dividend uitgekeerd door een erkende CVBA-VSO vrijgesteld ten belope van 190€ (geïndexeerd AJ 2015) per persoon per jaar.

De Raad van Bestuur van Inclusie Invest heeft geen invloed op bancaire intresten, op de notionele intrestaftrek of de fiscale vrijstelling voor dividenduitkering, 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.

Gezien de impact van een erfpachtovereenkomst met koopverplichting voor de erfpachtgever op het einde van deze overeenkomst op de afschrijvingen en dus het rendement van de investering, streeft de Raad van Bestuur van Inclusie Invest naar zoveel als mogelijk projecten met gronden in erfpacht.

We willen streven naar een rendement dat vergelijkbaar is met dat van een spaarboekje. Voor het boekjaar 2014 was ons dividend rendement 0,5%, voor het boekjaar 2015 was ons dividend rendement 1%. De aanpassing van de waarderingsregels aangaande de afschrijvingen op panden in erfpacht hebben een structurele positieve invloed op het dividend rendement. Deze aanpassing ligt aan de basis van het rendement van 1% in 2015, zonder deze aanpassing zou het rendement 0,5% geweest zijn. Op lange termijn streven we naar een dividend rendement van 1,5%. 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, gaat 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 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.

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	€ 2 516 796,16
West Vlaanderen	(3) Feniks => Avelgem	€ 918 099,84
Vl. Brabant	(4) Paviljoen Maria => Zemst	€ 633 076,00
Vl. Brabant	(10) Zonnelied => Tollenbeek*	€ 120 000,00
		Budgetraming
Vl. Brabant	(4) Paviljoen Maria => Zemst	€ 150 000,00
Oost Vlaanderen	(5) De klokke => Sint-Niklaas	€ 1 400 000,00
Antwerpen	(7) De Rotonde => Braschaat	€ 3 000 000,00
Oost Vlaanderen	(8) De Mozaïk => Oostakker*	€ 1 000 000,00
Vl. Brabant	(10) Zonnelied => Tollenbeek*	€ 800 000,00
	<i>* concrete projecten in uitwerking</i>	
	Overige 7 projecten	€ 9 000 000,00

TOTAAL	Investeringen 2015-2018	€ 15 350 000,00
---------------	--------------------------------	------------------------

Beschikbaar per 14 juni 2016	€ 2 570 683,00
Beschikbaar via PMV	€ 1 900 000,00
Eigen Cash Flow 2015-2018	€ 2 000 000,00
Min op te halen kapitaal	€ 8 879 317,00

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 wachtlijsten -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.

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

8.3 Overzicht van de belangrijkste gegevens voor de periode 2011 - 2015

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).

	2011	2012	2013	2014	2015
Cat					
A	750	850	850	900	1085
B	20	105	170	362	366
C	85	423	517	983	1134
D		250	250	1050	1050
E					163
Aantal aandelen	855	1628	1787	3295	3798
Uitgifte aandelen	855	773	159	1508	503
Kapitaal	€ 1 710 000	€ 3 256 000	€ 3 574 000	€ 6 590 000	€ 7 351 500
Aantal nieuwe projecten	4	1			3
Aankoop projecten		€ 1 241 209		€ 3 784 316	€ 1 365 758
Huuropbrengsten			€ 15 200	€ 92 411	€ 160 999
Financiële opbrengsten	€ 35 813	€ 38 775	€ 33 972	€ 36 191	€ 9 534
Werkingskosten	€ 59 401	€ 92 096	€ 999 718	€ 43 350	€ 75 143
Afschrijvingen		€ 9 270	€ 26 704	€ 77 117	€ 111 645
Operationele Cash Flow	€ -3 588	€ 9 179	€ 45 907	€ 96 039	€ 151 033
Resultaten voor belasting	€ -3 588	€ -91	€ 19 049	€ 16 741	€ 110 120
Notionele interestaftrek (2,63%)			€ 115 723	€ 173 984	€ 83 072
Belasting op de winst					
Eigen vermogen (EV) einde boekjaar	€ 1 704 162	€ 3 253 690	€ 3 589 371	€ 6 594 939	€ 7 398 715
Eigen vermogen (EV)/aantal aandelen	1 993	1 999	2 009	2 001	1 948
uitkeerbare winst				€ 27 295,00	€ 110 242,00
dividend per aandeel A/B/C/D*				€ 10	€ 20
dividend per aandeel E*					€ 5
totaal bedrag dividend				€ 27 173	€ 67 844

*het recht op dividend start in de eerste maand volgend op de storting van het kapitaal

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 onderhouds- 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 vaste activa in erfpacht worden gespreid over de duurtijd van de erfpacht- of opstalovereenkomst indien deze korter zou zijn dan de afschrijvingsduur van de materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur. Voor de afschrijving van deze activa wordt er rekening gehouden met een restwaarde in de mate dat er een verplichting bestaat bij de erfpacht- of opstalgever voor het verwerven van het gebouw aan een vaststaande prijs op vervaldatum. Deze restwaarde wordt bepaald als zijnde de geactualiseerde waarde van deze vaststaande prijs van het gebouw, gebruik makende van de OLO interesten over deze duurtijd."

Deze aanpassing heeft een éénmalige positieve invloed op het resultaat van 72.918 euro. De vennootschap noteerde een winst over het boekjaar 2015.

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

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

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

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

Materiële vaste activa met onbeperkte gebruiksduur

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

Financiële vaste activa

Deze activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorraden

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

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

individualisering van de prijs van elk bestanddeel;

of FIFO (eerst in eerst uit).

Vorderingen

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

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

In voorkomend geval worden:

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

2° het verschil tussen aanschaffingswaarde en nominale waarde van de vordering geboekt in de overlopende rekeningen van het passief en pro rata temporis in resultaat genomen.

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

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

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

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

Geldbeleggingen in liquide middelen

Tegoeden bij financiële instellingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

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

Voorzieningen voor risico's en kosten

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

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

Schulden

De schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

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

9 BIJLAGE 1. ; HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE; JAARREKENING VOOR DE AFGELOPEN DRIE BOEKJAREN 2013 - 2015



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

**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

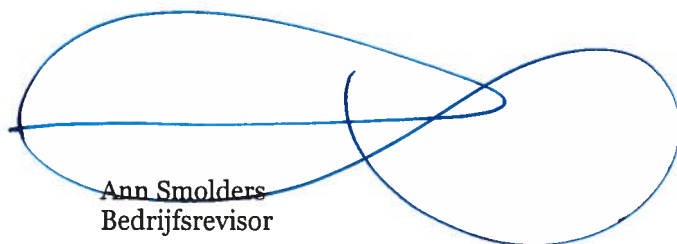
De opstelling en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de Raad van bestuur.

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

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

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

BIJNENS 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
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	<u>1.216.165</u>	<u>1.242.869</u>
Oprichtingskosten	5.1	20	1.106	1.660
Immateriële vaste activa	5.2	21		
Materiële vaste activa	5.3	22/27	1.215.059	1.241.209
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		
Financiële vaste activa	5.4/5.5.1	28		
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8		
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>2.762.782</u>	<u>2.269.830</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		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		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	887.534	143.626
Handelsvorderingen		40		128.323
Overige vorderingen		41	887.534	15.303
Geldbeleggingen	5.5.1/5.6	50/53	150.772	2.126.192
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	150.772	2.126.192
Liquide middelen		54/58	1.723.664	
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	812	12
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	<u>3.978.947</u>	<u>3.512.699</u>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	3.589.371	3.252.322
Kapitaal	5.7	10	3.574.000	3.256.000
Geplaatst kapitaal		100	3.574.000	3.256.000
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	769	
Wettelijke reserve		130	769	
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	14.602	-3.678
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Overige risico's en kosten	5.8	163/5		
Uitgestelde belastingen		168		
SCHULDEN		17/49	389.576	260.377
Schulden op meer dan één jaar	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		
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	373.876	74.498
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		
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	15.700	185.879
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	3.978.947	3.512.699

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	1.011.653	62.500
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
Bedrijfskosten		60/64	1.026.202	100.935
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		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	-14.549	-38.435
Financiële opbrengsten		75	33.972	38.775
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	33.972	38.775
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9		
Financiële kosten	5.11	65	220	131
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
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting (+)/(-)		9902	19.203	209
Uitzonderlijke opbrengsten		76	83	
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	
Uitzonderlijke kosten		66	237	300
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		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	19.049	-91
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		

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

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	15.371	-3.678
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	19.049	-91
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-3.678	-3.587
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	769	
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920	769	
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	14.602	-3.678
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		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
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXX	1.249.926
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	1.249.926	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXX	8.717
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	26.150	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	34.867	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	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

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

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	

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

Codes	Boekjaar
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

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

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

- Financiële schulden
 - Achtergestelde leningen
 - Niet-achtergestelde obligatieleningen
 - Leasingschulden en soortgelijke schulden
 - Kredietinstellingen
 - Overige leningen
- Handelsschulden
 - Leveranciers
 - Te betalen wissels
- Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen
- Overige schulden

Codes	Boekjaar
8801	
8811	
8821	
8831	
8841	
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
42	
8802	
8812	
8822	
8832	
8842	
8852	
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	
8803	
8813	
8823	
8833	
8843	
8853	
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	

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

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

- Financiële schulden
 - Achtergestelde leningen
 - Niet-achtergestelde obligatieleningen
 - Leasingschulden en soortgelijke schulden
 - Kredietinstellingen
 - Overige leningen
- Handelsschulden
 - Leveranciers
 - Te betalen wissels
- Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen
- Overige schulden

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

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

- Financiële schulden
 - Achtergestelde leningen
 - Niet-achtergestelde obligatieleningen
 - Leasingschulden en soortgelijke schulden
 - Kredietinstellingen
 - Overige leningen
- Handelsschulden
 - Leveranciers
 - Te betalen wissels
- Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen
- Overige schulden

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

Codes	Boekjaar
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	

GEWAARBORGDE SCHULDEN

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

- Financiële schulden
 - 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 bezoldigingen en sociale lasten
- Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

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

- Financiële schulden

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 Handicapt - Projectsubsidie 2014
 Rente

Boekjaar
12.500
3.200

BEDRIJFSRESULTATEN

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Netto-omzet

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen
compenserende bedragen

BEDRIJFSKOSTEN

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)

Waardeverminderingen

Op voorraden en bestellingen in uitvoering

Geboekt

Teruggenomen

Op handelsvorderingen

Geboekt

Teruggenomen

Voorzieningen voor risico's en kosten

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Andere bedrijfskosten

Bedrijfsbelastingen en -taksen

Andere

Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde
personen

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	173.379	62.500
9086		
9087	1	
9088	1.950	
620	49.979	
621	8.299	
622	0	
623	8.300	
624	0	
635		
9110		
9111		
9112		
9113		
9115		
9116		
640	2.115	
641/8		
9096		
9097		
9098		
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

Boekjaar
83
237

UITZONDERLIJKE RESULTATEN

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten

Gift

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten

PWC Bedrijfsrevisor - Erelonen 2012

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 belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen 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 interestafrek

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
95061	2.000
95062	
95063	
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
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001			
Deeltijds	1002	1,8	1,3	0,5
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	1	0,7	0,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	0	0	0
Deeltijds	1012	1.950	1.448	502
Totaal	1013	1.950	1.448	502
Personeelskosten				
Voltijds	1021			
Deeltijds	1022	65.703	49.804	15.899
Totaal	1023	65.703	49.804	15.899
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	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

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	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

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 :

- Tegoeden bij financiële instellingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

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

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

Voorzieningen voor risico's en kosten :

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

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

Schulden :

- De schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

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

INCLUSIE INVEST CVBA-SO

Maatschappelijke zetel: Breugelweg 200 – 3900 Overpelt

Ondernemingsnr 0834.804.863

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering der vennoten te houden op 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 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 toegeleid. Nochtans 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
19/05/2014*	197	12	8	176	1
	Aantal aandelen	A	B	C	D
31/12/2013	1787	850	170	517	250
19/05/2014*	2908	850	324	684	1050
	Kapitaal	A	B	C	D
31/12/2013	€ 3 574 000	€ 1 700 000	€ 340 000	€ 1 034 000	€ 500 000
19/05/2014*	€ 5 816 000	€ 1 700 000	€ 648 000	€ 1 368 000	€ 2 100 000

* 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 mensen 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 also 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, permanente 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; aanbestedingdossiers 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.



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.

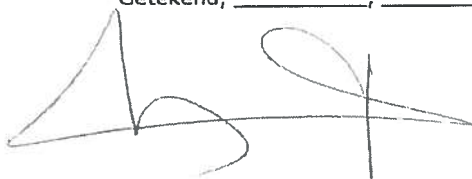
10 Gebruik van financiële instrumenten

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



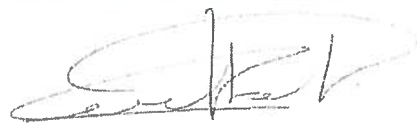
Dit verslag zal worden neergelegd overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake en ligt ter inzage op de zetel van de vennootschap.

Getekend, _____, _____



J. SERESIA.

Bestuurder



Bestuurder

C. Verbeke

JAARREKENING IN EURO

Naam: **INCLUSIE INVEST**

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

Antwerpen, afdeling 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

15-06-2015

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2014

tot

31-12-2014

Vorig boekjaar van

01-01-2013

tot

31-12-2013

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 5.4.1, 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, 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

Martenstraat 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

PATTYN Marc

Lispersteenweg 389/6
2500 Lier
BELGIË

Begin van het mandaat: 24-06-2013

Einde van het mandaat: 19-06-2017

Bestuurder

BIJNENS Wim

Maastrichtersteenweg 110
3500 Hasselt
BELGIË

Begin van het mandaat: 21-01-2013

Gedelegeerd bestuurder

PARTICIPATIE MAATSCHAPPIJ VLAANDEREN NV (PMV)

BE 0455.777.660

Oude Graanmarkt 63
1000 Brussel

BELGIË

Begin van het mandaat: 19-03-2012

Einde van het mandaat: 15-06-2015

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

VRIJENS Erwin

Pilatusveld 31
1840 Londerzeel

CALLENS, PIRENNE & Co BV CVBA (B00003)

BE 0427.897.088

Jan Van Rijswijcklaan 10
2018 Antwerpen

BELGIË

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

CALLENS Philip (A02009)

Jan Van Rijswijcklaan 10
2018 Antwerpen
BELGIË

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	<u>4.996.928</u>	<u>1.216.165</u>
Oprichtingskosten	5.1	20	553	1.106
Immateriële vaste activa	5.2	21		
Materiële vaste activa	5.3	22/27	4.996.375	1.215.059
Terreinen en gebouwen		22	4.544.240	1.215.059
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	452.135	
Financiële vaste activa	5.4/5.5.1	28		
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8		
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>1.718.044</u>	<u>2.762.782</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Vorraden		30/36		
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	11.491	887.534
Handelsvorderingen		40		
Overige vorderingen		41	11.491	887.534
Geldbeleggingen	5.5.1/5.6	50/53	151.318	150.772
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	151.318	150.772
Liquide middelen		54/58	1.553.418	1.723.664
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	1.817	812
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	<u>6.714.972</u>	<u>3.978.947</u>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>6.594.939</u>	<u>3.589.371</u>
Kapitaal	5.7	10	6.590.000	3.574.000
Geplaatst kapitaal		100	6.590.000	3.574.000
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	4.817	769
Wettelijke reserve		130	1.606	769
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133	3.211	
Overgedragen winst (verlies)		14	122	14.602
			(+)/(-)	
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Overige risico's en kosten	5.8	163/5		
Uitgestelde belastingen		168		
SCHULDEN		17/49	<u>120.033</u>	<u>389.576</u>
Schulden op meer dan één jaar	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		
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	120.033	373.876
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	90.705	343.333
Leveranciers		440/4	90.705	343.333
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	7.160	30.543
Belastingen		450/3	7.160	30.543
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	22.168	
Overlopende rekeningen	5.9	492/3		15.700
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	6.714.972	3.978.947

RESULTATENREKENING

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	70/74	104.911	1.011.653
Bedrijfsopbrengsten			
Omzet	5.10 70	92.411	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	12.500	996.453
	60/64	121.836	1.026.202
Bedrijfskosten			
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60		822.571
Aankopen	600/8		822.571
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)	609		
Diensten en diverse goederen	61	43.350	108.234
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	5.10 62		66.578
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	77.117	26.704
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	1.369	2.115
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)	649		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)	9901	-16.925	-14.549
Financiële opbrengsten	75	36.191	33.972
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	36.191	33.972
Opbrengsten uit vlottende activa	751		
Andere financiële opbrengsten	5.11 752/9		
Financiële kosten	5.11 65	344	220
Kosten van schulden	650	344	220
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	651		
Andere financiële kosten	652/9		
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting (+)/(-)	9902	18.922	19.203
Uitzonderlijke opbrengsten	76	100	83
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	100	83
Uitzonderlijke kosten	66	2.281	237
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	2.281	237
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten (-)	669		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)	9903	16.741	19.049
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)			
Belastingen	5.12	67/77		
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		670/3		
		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	16.741	19.049
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	16.741	19.049

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	31.343	15.371
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	16.741	19.049
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	14.602	-3.678
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	4.048	769
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920	837	769
aan de overige reserves		6921	3.211	
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	122	14.602
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/6	27.173	
Vergoeding van het kapitaal		694	27.173	
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	1.106
8002		
8003	553	
8004		
20	553	
200/2		
204		

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXX	1.249.926
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	3.405.745	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	4.655.671	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXX	34.867
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	76.564	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	111.431	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	22	4.544.240	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	452.135	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	452.135	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8246		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	27	452.135	

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen

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

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

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

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681		
8682		
52		
8684		
53	151.318	150.772
8686		
8687	151.318	150.772
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Brandverzekering

Boekjaar
1.805

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	3.574.000
100	6.590.000	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	1.800.000	900
	724.000	362
	1.966.000	983
	2.100.000	1.050
8702	XXXXXXXXXX	3.295
8703	XXXXXXXXXX	

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

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	7.160
450	
9076	
9077	

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

Boekjaar

BEDRIJFSRESULTATEN**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Netto-omzet**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengstenExploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen
compenserende bedragen**BEDRIJFSKOSTEN****Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring
heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen
personeelsregister**

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)

Waardeverminderingen

Op voorraden en bestellingen in uitvoering

Geboekt

Teruggenomen

Op handelsvorderingen

Geboekt

Teruggenomen

Voorzieningen voor risico's en kosten

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Andere bedrijfskosten

Bedrijfsbelastingen en -taksen

Andere

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	12.500	173.379
9086		
9087		1
9088		1.950
620		49.979
621		8.299
622		0
623		8.300
624		0
635		
9110		
9111		
9112		
9113		
9115		
9116		
640	1.369	2.115
641/8		
9096		
9097		
9098		
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

Gift

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten

PWC Bedrijfsrevisor - Erelonen 2013

Boekjaar
100
1.787

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 belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen 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 notionele intrestaftrek

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	16.742

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	1.835	30.000
9147		9.748
9148	5.325	

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	
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 :
 - * 39 jaar voor gebouwen en intercalaire intresten;
 - * 20 jaar voor onroerende goederen bij bestemming;
 - * 10 jaar voor meubilair en niet-medisch materiaal;
 - * 5 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 erfpacht worden gespreid over de duurtijd van de erfpachtovereenkomst indien deze korter zou zijn dan de afschrijvingsduur van de materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur.

- 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 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 :

- Tegoeven 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 15 06 2015 over het boekjaar afgesloten per 31 12 2014

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 2014

De realisatie van onze projecten; We worden 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 toegeleid. Nochtans 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.

In 2014 zijn 3 van onze eerste 5 projecten in gebruik in Avelgem (West-Vlaanderen), Schilde (Antwerpen) en Zutendaal (Limburg) en hebben we zo reeds 37 wooneenheden gecreëerd. Eveneens is het gebouw in Zemst (Vlaams-Brabant) aangekocht (mei 2014) en zijn de verbouwingswerken gestart in het voorjaar van 2015. Verder werkt onze architect met de Wasewerkplaats in Sint-Niklaas (Oost-Vlaanderen) aan de aanvraag tot bouwvergunning.

Hiervoor hebben 230 vennoten (RvB 18 mei 2015) 6.662.000,- euro bijeengebracht dat integraal kan geïnvesteerd worden in infrastructuur voor mensen met een beperking.



	Aantal vennoten	A	B	C	D	E
31/12/2014	228	13	9	205	1	0
18/05/2015 *	230	13	10	206	1	0
Aantal aandelen						
31/12/2014	3 295	900	362	983	1 050	0
18/05/2015 *	3 331	900	387	994	1 050	0
Kapitaal						
31/12/2014	€ 6 590 000	€ 1 800 000	€ 724 000	€ 1 966 000	€ 2 100 000	€ -
18/05/2015 *	€ 6 662 000	€ 1 800 000	€ 774 000	€ 1 988 000	€ 2 100 000	€ -
* stemgerechtigd op de AV 15/06/2015						

Maatschappelijke betrokkenheid, 'verdubbeling van het ingebrachte kapitaal door de B- & C-aandeelhouders'; 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 (31,53% 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 206 C-vennoten en 10 B-vennoten goed voor 41,44% van het maatschappelijk kapitaal. Tijdens het boekjaar 2014 is het ingebracht kapitaal door de burger (B- & C-aandeelhouders) verdubbeld van 1.374.000,- euro tot 2.690.000,- euro

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. Zo hebben in 2014 ons kapitaal weten te verhogen met 85%, drie miljoen euro extra die integraal geïnvesteerd is de vijf eerste projecten. Er werd gedurende 2014 voor 3.857.879,55 euro geïnvesteerd in gebouwen en terreinen. Door deze bijkomende investeringen bedraagt de totale boekwaarde van de gebouwen en terreinen op 31 december 2014 4.996.374,84 euro.

Alternatieve werving van kapitaal. Tijdens het afgelopen boekjaar hebben we gewerkt aan de werving van aandeelhouders en de mogelijkheden die hiervoor beschikbaar zijn in de markt. Zo hebben we tijdens de buitengewoon algemeen vergadering van 8 december 2014 een nieuwe aandelen categorie gecreëerd zijn de "Crowdfunding" E-aandelen voor de nominale waarde van 500,- euro.

Deze alternatieve vorm van kapitaal werven is specifiek gericht op de grote massa van particulieren (the crowd - mensenmassa) die een klein bedrag wensen te investeren. Deze werving gebeurt volledig online via het KBC Bolero Crowdfunding platform. Hier wensen wij minimum 50.000 euro kapitaal op te halen voor de realisatie van 1 wooneenheid en maximum 300.000 euro kapitaal voor 3 wooneenheden. De wervingscampagne via bolero-crowdfunding.be start in de zomer van 2015 en zal ondersteund worden via een sociale media campagne (facebook & twitter) en Kanaal Z.

Uit de jaarrekening blijkt dat de vennootschap in het boekjaar 2014 een werkingsresultaat van 60.192,09 euro voor afschrijvingen en winst (excl NIT) voor belastingen heeft geboekt van 16.741,56 euro.

Bruto dividend : (0.5%) => € 27.173,18

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 104.911,32 euro. De totale bedrijfskosten bedragen 121.836,47 euro. De financiële opbrengsten bedragen 36.191,47 euro. De financiële kosten bedragen 344,54 euro (excl NIT).

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.

De Raad van Bestuur kan dan ook mededelen dat alle uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd zijn voor de verwezenlijking van onze 5 woonprojecten en dus volledig ingezet werden om het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.



Ook in 2014 hebben we met een werkingsresultaat van 60.192,09 euro erop toegezien dat de werkingskosten volledig gedragen zijn door bedrijfsopbrengsten, die sinds de tweede helft van 2014 voor het grootste deel uit huuropbrengsten bestaan. Voor het werkjaar 2015 beschikken we niet meer over projectsubsidies van het VAPH maar zullen we in de loop van het jaar beschikken over de volle huur van de 37 studio's. Wat maakt dat we in 2015 voldoende huurinkomsten zullen hebben om een dividend aan u als aandeelhouder kunnen uitkeren.

2	De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.
---	--

De belangrijkste risico's zijn: risico's verbonden aan het sociale oogmerk, een tekort aan liquiditeiten wegens immobilisatie van het kapitaal, het onderhevig zijn aan schommelingen op de vastgoedmarkt, risico's eigen aan de vastgoedactiviteit, risico's van een beperkte geografische markt en beperkt doelpubliek, een solvabiliteitsrisico, het onderhevig zijn aan wijzigende overheidsreglementering en beleid, Het risico van een startende onderneming, het aandelenkarakter van de inschrijving, de nominale waarde van de aandelen, geen mogelijkheid tot uittreding in de tweede jaarhelft. 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.

Voor een verdere uitvoerige beschrijving van de risico's verwijzen we graag naar onze jaarlijkse prospectus neergelegd bij het FSMA.



3 Bestemming van het resultaat

Het voorbije boekjaar resulteert in een te verwerken wist van 16.741,56 euro. Wij stellen aan de algemene vergadering voor om dit als volgt te verwerken:

	euro
<input type="checkbox"/> winst van het boekjaar	16.741,56,-
<input type="checkbox"/> toevoeging aan het eigenvermogen (wettelijke reserve)	837,08
<input type="checkbox"/> toevoeging aan het eigenvermogen (beschikbare reserve)	3.211,24
<input type="checkbox"/> Overgedragen winst van het vorig boekjaar	14.602,32
	<hr/>
<input type="checkbox"/> Te bestemmen winst saldo	27.295,56-
<input type="checkbox"/> Over te dragen winst naar volgend boekjaar	122,38,-
<input type="checkbox"/> Vergoeding van het kapitaal	27.173,18

De raad van bestuur stelt voor om de beschikbare winst, voor de eerste keer, als vergoeding op het kapitaal zijnde 0,5% onder de vorm van dividend uit te keren.

4 Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen te melden na balans datum.



5 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.

6 Onderzoek en ontwikkeling

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

7 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.

8 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 2012 uitgeoefende mandaat c.q. controle.

9 Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

10 Verantwoording van de waarderingsregels

De vennootschap noteerde een winst over het boekjaar 2014.

11 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.

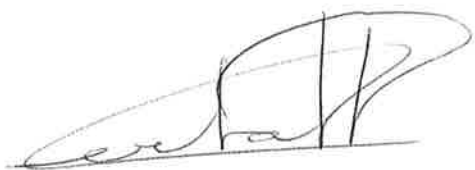
Dit verslag zal worden neergelegd overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake en ligt ter inzage op de zetel van de vennootschap.

Getekend, Overpelt 18 mei 2015

Dirk Seresia
Bestuurder-Voorzitter

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a vertical line and a horizontal stroke.

Cornelis Verbakel
Bestuurder-Ondervoorzitter

A handwritten signature in black ink, featuring a large, rounded 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke.

JAARREKENING IN EURO

Naam: **INCLUSIE INVEST**

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

Antwerpen, afdeling 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

14-06-2016

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2015

tot

31-12-2015

Vorig boekjaar van

01-01-2014

tot

31-12-2014

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 5.4.1, 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: 19-06-2019

Bestuurder

VERBAKEL Cornelius

Lenaarshof 5
3740 Bilzen
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2021

Bestuurder

HENDERICKX Urbain

Martenstraat 131

2845 Niel
BELGIË

Begin van het mandaat: 19-09-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2019

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: 19-06-2021

Bestuurder

JANSSENS Paul

Goorstraat 36
3191 Hever
BELGIË

Begin van het mandaat: 19-09-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2017

Bestuurder

PATTYN Marc

Wiekenstraat 35
2160 Wommelgem
BELGIË

Begin van het mandaat: 24-06-2013

Einde van het mandaat: 19-06-2017

Bestuurder

BIJNENS Wim

Maastrichtersteenweg 110
3500 Hasselt
BELGIË

Begin van het mandaat: 21-01-2013

Gedelegeerd bestuurder

MARAIN Lucas

Kerkstraat 30
9150 Kruibeke
BELGIË

Begin van het mandaat: 15-06-2015

Einde van het mandaat: 19-06-2019

Bestuurder

PARTICIPATIE MAATSCHAPPIJ VLAANDEREN NV (PMV)

BE 0455.777.660
Oude Graanmarkt 63
1000 Brussel
BELGIË

Begin van het mandaat: 19-03-2012

Einde van het mandaat: 19-06-2021

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

VRIJENS Erwin

Pilatusveld 31
1840 Londerzeel

CALLENS, PIRENNE & Co BV CVBA (B00003)

BE 0427.897.088
Jan Van Rijswijcklaan 10
2018 Antwerpen
BELGIË

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

CalLens Philip (A02009)

Jan Van Rijswijcklaan 10
2018 Antwerpen
BELGIË

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	<u>5.309.181</u>	<u>4.996.928</u>
Oprichtingskosten	5.1	20		553
Immateriële vaste activa	5.2	21		
Materiële vaste activa	5.3	22/27	5.309.181	4.996.375
Terreinen en gebouwen		22	4.676.105	4.544.240
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	633.076	452.135
Financiële vaste activa	5.4/5.5.1	28		
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8		
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>2.225.041</u>	<u>1.718.044</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Vorraden		30/36		
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	13.680	11.491
Handelsvorderingen		40		
Overige vorderingen		41	13.680	11.491
Geldbeleggingen	5.5.1/5.6	50/53		151.318
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	0	151.318
Liquide middelen		54/58	2.209.078	1.553.418
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	2.283	1.817
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	7.534.222	6.714.972

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>7.398.715</u>	<u>6.594.939</u>
Kapitaal	5.7	10	7.351.500	6.590.000
Geplaatst kapitaal		100	7.351.500	6.590.000
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	21.317	4.817
Wettelijke reserve		130	7.106	1.606
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133	14.211	3.211
Overgedragen winst (verlies)		14	25.898	122
			(+)/(-)	
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Overige risico's en kosten	5.8	163/5		
Uitgestelde belastingen		168		
SCHULDEN		17/49	<u>135.507</u>	<u>120.033</u>
Schulden op meer dan één jaar	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		
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	135.507	120.033
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	61.463	90.705
Leveranciers		440/4	61.463	90.705
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	20.371	7.160
Belastingen		450/3	20.371	7.160
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	53.673	22.168
Overlopende rekeningen	5.9	492/3		
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	7.534.222	6.714.972

RESULTATENREKENING

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	70/74	220.999	104.911
Bedrijfsopbrengsten			
Omzet	5.10 70	160.999	92.411
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)	71		
Geproduceerde vaste activa	72		
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10 74	60.000	12.500
Bedrijfskosten	60/64	190.922	121.836
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60		
Aankopen	600/8		
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)	609		
Diensten en diverse goederen	61	75.143	43.350
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	5.10 62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	111.645	77.117
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	4.134	1.369
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)	649		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)	9901	30.077	-16.925
Financiële opbrengsten	75	9.534	36.191
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	9.534	36.191
Opbrengsten uit vlottende activa	751		
Andere financiële opbrengsten	5.11 752/9		
Financiële kosten	5.11 65	223	344
Kosten van schulden	650	223	344
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	651		
Andere financiële kosten	652/9		
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting (+)/(-)	9902	39.388	18.922
Uitzonderlijke opbrengsten	76	72.922	100
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	72.918	
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	4	100
Uitzonderlijke kosten	66	2.190	2.281
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	2.190	2.281
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten (-)	669		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)	9903	110.120	16.741
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680		

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
5.12	67/77		
	670/3		
	77		
	9904	110.120	16.741
	789		
	689		
	9905	110.120	16.741

Belastingen op het resultaat (+)/(-)

Belastingen
 Regularisering van belastingen en terugneming van
 voorzieningen voor belastingen

Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)

Onttrekking aan de belastingvrije reserves

Overboeking naar de belastingvrije reserves

Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	110.242	31.343
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	110.120	16.741
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	122	14.602
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	16.500	4.048
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920	5.500	837
aan de overige reserves		6921	11.000	3.211
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	25.898	122
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/6	67.844	27.173
Vergoeding van het kapitaal		694	67.844	27.173
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	553
8002		
8003	553	
8004		
20		
200/2		
204		

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXX	4.655.671
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8181	170.039	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	4.825.710	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXX	111.431
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	111.092	
Teruggenomen	8281	72.918	
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	149.605	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	22	4.676.105	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXX	452.135
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	350.980	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-170.039	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	633.076	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8246		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	27	633.076	

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen

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

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

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

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681		
8682		
52		
8684		
53		151.318
8686		
8687		151.318
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Brandverzekering

Boekjaar
2.283

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	6.590.000
100	7.351.500	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	2.170.000	1.085
	732.000	366
	2.268.000	1.134
	2.100.000	1.050
	81.500	163
8702	XXXXXXXXXX	3.798
8703	XXXXXXXXXX	

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

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

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	20.371
9073	
450	
9076	
9077	

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

Boekjaar

BEDRIJFSRESULTATEN**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Netto-omzet**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengstenExploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen
compenserende bedragen**BEDRIJFSKOSTEN****Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring
heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen
personeelsregister**

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)

Waardeverminderingen

Op voorraden en bestellingen in uitvoering

Geboekt

Teruggenomen

Op handelsvorderingen

Geboekt

Teruggenomen

Voorzieningen voor risico's en kosten

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Andere bedrijfskosten

Bedrijfsbelastingen en -taksen

Andere

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740		12.500
9086		
9087		
9088		
620		
621		
622		
623		
624		
635		
9110		
9111		
9112		
9113		
9115		
9116		
640	4.134	1.369
641/8		
9096		
9097		
9098		
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

Voorzieningen 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

Terugname afschrijvingen

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten

BTW

Boekjaar
72.918
2.190

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 belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen 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 notionele intrestaftrek

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	110.141

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		
9146	5.820	1.835
9147		
9148	14.551	5.325

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	3.672
95061	4.136
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 gelijkwaardige 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 :

- * 39 jaar voor gebouwen en intercalaire intresten;
- * 20 jaar voor onroerende goederen bij bestemming;
- * 10 jaar voor meubilair en niet-medisch materiaal;
- * 5 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 erfpacht worden gespreid over de duurtijd van de erfpachtovereenkomst of opstalovereenkomst indien deze korter zou zijn dan de afschrijvingsduur van de materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur. Voor de afschrijving van deze activa wordt er rekening gehouden met een restwaarde in de mate dat er een verplichting bestaat bij de erfpachtgever of opstalgever voor het verwerven van het gebouw aan een vaststaande prijs op vervaldatum. Deze restwaarde wordt bepaald als zijnde de geactualiseerde waarde van deze vaststaande prijs van het gebouw, gebruik makende van de OLO intresten over deze duurtijd.

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

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

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

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

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

C) Materiële vaste activa met onbeperkte gebruiksduur

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

Financiële vaste activa :

Deze activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorraden :

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

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

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

Vorderingen :

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

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

In voorkomend geval worden:

- 1° de rente die in de nominale waarde van de vordering vervat is, of
 - 2° het verschil tussen aanschaffingswaarde en nominale waarde van de vordering geboekt in de overlopende rekeningen van het passief en pro rata temporis in resultaat genomen.
- Voor vorderingen die in termijnen worden geïnd, wordt de rente, die in resultaat wordt genomen, bepaald door toepassing van de reële rente op het uitstaand beginsaldo van het boekjaar of d.m.v. een andere methode die een gelijkwaardig resultaat oplevert.
- Op de vorderingen worden waardeverminderingen toegepast zo er voor het geheel of voor een gedeelte onzekerheid bestaat over de betaling op de vervaldag.
- Verder kunnen eveneens waardeverminderingen worden toegepast wanneer de realisatiewaarde van de vorderingen op balansdatum lager is dan hun boekwaarde.
- Er wordt rekening gehouden met de nog te ontvangen opbrengsten op balansdatum die betrekking hebben op het boekjaar of op de voorgaande boekjaren, behalve indien de effectieve inning van deze opbrengsten onzeker is.

Geldbeleggingen in liquide middelen :

- Tegoeden bij financiële instellingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.
- De effecten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde zonder de bijkomende kosten. De bijkomende kosten met betrekking tot geldbeleggingen mogen ten laste worden genomen van de resultatenrekening van het boekjaar in de loop waarvan ze werden aangegaan.
- Waardeverminderingen worden enkel toegepast wanneer de realisatiewaarde op balansdatum lager is dan de aanschaffingswaarde.

Voorzieningen voor risico's en kosten :

- Deze worden geïndividualiseerd naargelang van de risico's en kosten met dezelfde aard die ze moeten dekken.
- Ze worden slechts gehandhaafd in de mate dat zij vereist zijn volgens een actuele beoordeling van de risico's en kosten waarvoor ze werden gevormd.

Schulden :

- De schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.
- De waarderingsregels voor vorderingen zijn eveneens van toepassing op de schulden met dien verstande dat de pro rata temporis verrekening van de impliciete rente geboekt wordt in de overlopende rekeningen van het actief.
- Er wordt rekening gehouden met de nog te betalen kosten op de balansdatum die betrekking hebben op het boekjaar of op de voorgaande boekjaren.

INCLUSIE INVEST CVBA-SO

Maatschappelijke zetel: Breugelweg 200 – 3900 Overpelt

Ondernemingsnr 0834.804.863

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering der vennoten te houden op 14 06 2016 over het boekjaar afgesloten per 31 12 2015

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 2015

De realisatie van onze projecten: We worden 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. 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.

In 2015 is er, naast de 37 wooneenheden die reeds in gebruik zijn - Avelgem (West-Vlaanderen), Schilde (Antwerpen) en Zutendaal (Limburg), stevig doorgewerkt aan het gebouw in Zemst (Vlaams-Brabant) klaar voor oplevering in de zomer van 2016 en is de vergunning in orde gebracht voor het project De Klokke in Sint-Niklaas (Oost-Vlaanderen) waar de werken gestart zijn in april 2016. Verder werden er overeenkomsten gesloten 3 nieuwe projecten met de Mozaïek (Oostakker), Zonnelied (Tollenbeek) en de Rotonde (Brasschaat). Bovendien is voor 2 projecten, tijdens de onderhandelingen met de projectdrager -'t Weyerke (Meeuwen-Grultrode) en Bijs (St.Niklaas)- telkens 1 investeerder gevonden die dit project integraal wenst te financieren. Zulke initiatieven kan Inclusie Invest enkel toejuichen.

Dit maakt dat we op datum van vandaag 8 projecten in verschillende fases in portefeuille hebben. Hiervoor hebben 341 vennoten (RvB 23 mei 2016) 7.741.500,- euro bijeengebracht dat integraal kan geïnvesteerd worden in infrastructuur voor mensen met een beperking.



Aantal vennoten		A	B	C	D	E
31/12/2015	321	15	15	229	1	61
23/05/2016*	341	16	15	248	1	61
Aantal aandelen		A	B	C	D	E
31/12/2015	3 798	1085	366	1134**	1050	163
23/05/2016*	3 993	1185	491	1104	1050	163
Kapitaal		A	B	C	D	E
31/12/2015	€ 7 351 500	€ 2 170 000	€ 732 000	€ 2 268 000	€ 2 100 000	€ 81 500
23/05/2016*	€ 7 741 500	€ 2 370 000	€ 982 000	€ 2 208 000	€ 2 100 000	€ 81 500

* stemgerechtigd op de AV 14/06/2016.
** per 01/02/2016 zijn er 100 C aandelen notarieel overgedragen aan een A aandeelhouder.

Maatschappelijke betrokkenheid, 'verdubbeling van het ingebrachte kapitaal door de B- & C-aandeelhouders'; 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 (27,13% 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 248 C-vennoten en 15 B-vennoten en 61 E-vennoten goed voor 42% van het maatschappelijk kapitaal. Tijdens het boekjaar 2015 is het ingebracht kapitaal door de burger (E-, B- & C-aandeelhouders) met 14,55% gestegen tot 3.081.500,00,- euro.

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 zijn die ondersteuning of assistentie verleent (project in Avelgem en Zutendaal), een OCMW (project in Zemst), een rechtspersoon, een groep natuurlijke personen (project in Schilde), ..., 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. Zo hebben we in 2015 ons kapitaal weten te verhogen met 12%, 761.500 euro extra die integraal geïnvesteerd zal worden in onze acht projecten. Er werd gedurende 2015 voor 350.980 euro geïnvesteerd in gebouwen en terreinen. Door deze bijkomende investeringen bedraagt de totale boekwaarde van de gebouwen en terreinen op 31 december 2015 5.309.181 euro.

Alternatieve werving van kapitaal. Tijdens het afgelopen boekjaar hebben we gewerkt aan de werving van aandeelhouders via crowdfunding. Zo hebben we met succes in de zomer van 2015 een eerste studio 'gecrowdfund', 61 nieuwe vennoten hebben ingetekend voor 163 E-aandelen met de waarde van 81.500,- euro.

Deze alternatieve vorm van kapitaal werven is specifiek gericht op de grote massa van particulieren (the crowd - mensenmassa) die een klein bedrag wensen te investeren. Deze werving gebeurt volledig online via het KBC Bolero Crowdfunding platform. Hier wensen wij telkens per project een minimum 60.000 euro kapitaal op te halen voor de realisatie van 1 wooneenheid en maximum 180.000 euro kapitaal voor 3 wooneenheden. Onze eerste wervingscampagne via bolero-crowdfunding.be heeft gelopen tijdens de zomer van 2015 en werd ondersteund via een sociale media-campagne (facebook & twitter) en Kanaal Z. De uitdaging in de toekomst zal zijn om per project minimaal 1 wooneenheid te financieren via dit platform om zo de betrokkenheid van de burgers met Inclusie Invest te vergroten.

Uit de jaarrekening blijkt dat de vennootschap in het boekjaar 2015 een werkingsresultaat van 141.723 euro (*opbrengsten : 220.999 euro – kosten : 190.922 euro + afschrijvingen : 111.645 euro*) voor afschrijvingen en winst (excl NIT) voor belastingen heeft geboekt van 110.120 euro (*opbrengsten 220.999 euro + uitzonderlijke opbrengsten 72.922 euro + financiële opbrengsten 9.534 euro – bedrijfskosten 190.922 euro – uitzonderlijke kosten 2.190 euro + financiële kosten 233 euro*).

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 220.999 euro. De totale bedrijfskosten bedragen 190.922 euro. De financiële opbrengsten bedragen 9.534 euro. De financiële kosten bedragen 223 euro (excl NIT).

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 2015 hebben we met een werkingsresultaat van 141.723 euro erop toegezien dat de werkingskosten volledig gedragen zijn door bedrijfsopbrengsten, die voor het grootste deel uit huuropbrengsten bestaan. Ondanks het trager dan gehoopt verloop van het project in Zemst (6 wooneenheden – verhuurbaar vanaf sept 2016) en St.Niklaas (12 wooneenheden – verhuurbaar eind 2017) beschikken we voor het boekjaar 2016 over de volle huur van de 37 studio's. Door de rente evolutie realiseren we nog slechts gemiddeld 0,5% opbrengsten uit ons financieel actief (liquide middelen 2.209.078 euro). In vergelijking met 2014 zijn deze opbrengsten dan ook verminderd met 26.657 euro tot amper 9.534 euro.

2 Bestemming van het resultaat

Het voorbije boekjaar resulteert in een te verwerken winst van 110.120 euro. Wij stellen aan de algemene vergadering voor om dit als volgt te verwerken:

	euro
<input type="checkbox"/> winst van het boekjaar	110.120,-
<input type="checkbox"/> toevoeging aan het eigenvermogen (wettelijke reserve)	5.500,-
<input type="checkbox"/> toevoeging aan het eigenvermogen (beschikbare reserve)	11.000,-
<input type="checkbox"/> Overgedragen winst van het vorig boekjaar	122,-

<input type="checkbox"/> Te bestemmen winst saldo	93.742,-
<input type="checkbox"/> Over te dragen winst naar volgend boekjaar	25.898,-
<input type="checkbox"/> Vergoeding van het kapitaal	67.844,-

De raad van bestuur stelt voor om van de beschikbare winst, 67.844 euro als vergoeding op het kapitaal zijnde 1% onder de vorm van dividend uit te keren.

3 Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen te melden na balans datum.

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.

Verzoek tot uittreding. De raad van bestuur heeft voorafgaande aan de jaarvergadering 5 verzoeken (4 C-vennoten en 1 B-vennoot) tot uittreding ontvangen voor een bedrag van 48.000 euro of 0,62% van het kapitaal. Gezien Inclusie Invest beschikt over voldoende liquide middelen worden deze uittredingen aanvaard en zal het ingebracht kapitaal van deze 5 vennoten na de AvA van 27 juni 2016 teruggestort worden.

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 2015 uitgeoefende mandaat c.q. controle.

8 Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

9 Verantwoording van de waarderingsregels

Waarderingsregels. De raad van bestuur is van mening dat voor gebouwen in erfpacht in de mate dat er een verplichting bestaat bij de erfpachtgever voor het verwerven van het gebouw aan een vaststaande prijs op vervaldatum er naar een restwaarde dient afgeschreven te worden in lijn met deze vastgelegde prijs op vervaldatum. In deze zin zijn dan ook de waarderingsregels aangepast :

"De afschrijvingen voor vaste activa in erfpacht worden gespreid over de duurtijd van de erfpacht- of opstalovereenkomst indien deze korter zou zijn dan de afschrijvingsduur van de materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur. Voor de afschrijving van deze activa wordt er rekening gehouden met een restwaarde in de mate dat er een verplichting bestaat bij de erfpacht- of opstalgever voor het verwerven van het gebouw aan een vaststaande prijs op vervaldatum. Deze restwaarde wordt bepaald als zijnde de geactualiseerde waarde van deze vaststaande prijs van het gebouw, gebruik makende van de OLO interesten over deze duurtijd."

Deze aanpassing heeft een éénmalige positieve invloed op het resultaat van 72.918 euro.

De vennootschap noteerde een winst over het boekjaar 2015.

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.

11 Mogelijke belangenconflicten tussen de vennootschap en haar bestuurders

De Raad van bestuur heeft in het afgelopen boekjaar geen toepassing gemaakt van de procedure van belangenconflict

12 Toekomstige ontwikkeling van de vennootschap

In de afgelopen 5 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. Om op korte termijn verder invulling te geven aan onze doelstellingen zullen we nog 3 projecten opleveren en in gebruik nemen voor het einde van 2018 en lopen er nog verscheidene gesprekken rond de realisatie van een project in heel Vlaanderen. Onze doelstelling is om tegen einde 2020 15 projecten volledig gerealiseerd te hebben en jaarlijks minstens 3 concrete overeenkomsten af te sluiten en

alzo voor het einde van 2020 actief met +/- 200 wooneenheden en een geïnvesteerd kapitaal van 20.000.000 euro.

13 Risico's verbonden aan de vennootschap

Inclusie Invest doet beroep op de betrokkenheid van de burgen om te investeren, het aanbieden van deze aandelen houdt risico's in. De risicofactoren die moeten overwogen worden bij het inschrijven op aandelen Inclusie Invest worden uitgebreid beschreven in de jaarlijkse prospectus –goedgekeurd door het FSMA en beschikbaar op onze website- onder 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. De Raad van Bestuur neemt alle mogelijke maatregelen om deze risico's tot een minimum te beperken, de bestuurders melden dan ook dat er zich geen risico's voorgedaan hebben die en invloed hebben op de continuïteit van de vennootschap.

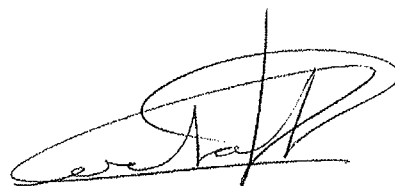
Getekend, Antwerpen 23/5/2016



Bestuurder

DIRK SERESIA

Getekend, Antwerpen 23/5/2016



Bestuurder

C. Verbakel



Crowe Horwath

Callens, Pirenne & C^o

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

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP
INCLUSIE INVEST CVBA-SO
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN
OP 31 DECEMBER 2015**

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 en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2015, en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting.

Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap Inclusie Invest CVBA-SO over het boekjaar afgesloten op 31 december 2015, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 7.534.222,00 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van € 110.120,00.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bedrijfsrevisoren | Réviseurs d'Entreprises | Belgische Wirtschaftsprüfer
Erkend voor de Financiële Instellingen | Agréé pour les Institutions Financières | Für Finanzinstitute anerkannt
Erkend door de Controlledienst 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

Callens, Pirenne & C^o

member of Crowe Horwath International

Verantwoordelijkheid van de Commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen, alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de Commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de Commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.

Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap Inclusie Invest CVBA-SO per 31 december 2015, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.



Callens, Pirenne & C°

member of Crowe Horwath International

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- 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.

Diepenbeek, 6 juni 2016



Callens, Pirenne & C°
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Philip Callens
Bedrijfsrevisor

**10 BIJLAGE 2. ; VOORBEELD INVESTERINGSOVEREENKOMST AANDELEN E VIA
HET BOLERO CROWDFUNDING PLATFORM**

INVESTERINGSOVEREENKOMST

WAARSCHUWING

De Effecten worden uitsluitend aangeboden in België. Elke belegger bevestigt dat het aanbod waarop hij is ingegaan in België is gedaan.

Voor de aanbidding van effecten van Inclusie Invest wordt jaarlijks een prospectus voorgelegd ter goedkeuring [05 juli 2016] aan de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, FSMA . Deze prospectus is geldig tot 04 juli 2017 en beschikbaar op de website van het FSMA en onze website samen met de jaarrekeningen, statuten en informatie onder de sectie documenten; www.inclusieinvest.be

De verspreiding van de voorwaarden waaraan de Effecten zijn onderworpen of enige andere informatie die door de Onderneming op het Bolero Crowdfunding Platform wordt gepubliceerd, alsook het aanbieden, verkopen en leveren van de Effecten kan in bepaalde rechtsgebieden wettelijk beperkt zijn. De publicatie door de Onderneming van informatie op het Bolero Crowdfunding Platform is geen aanbod van, of een uitnodiging door of namens de Onderneming om in te schrijven op, de Effecten in enig rechtsgebied of aan enige persoon aan wie het onwettig is om een aanbod van de Effecten te doen of een uitnodiging tot inschrijving op de Effecten te richten.

Gebruikers moeten elke financiële beslissing naar eigen goeddunken zelf onderzoeken, beoordelen of analyseren. Potentiële Beleggers dienen elke belegging naar eigen goeddunken zelf te onderzoeken, te beoordelen of te analyseren en daarbij hun eigen beleggings-, fiscale, juridische of andere adviseurs te raadplegen. KBC Securities zal uitsluitend nagaan, telkens wanneer een Investeerder wens te investeren in een Project, of die investering passend is voor die Investeerder, zoals vooropgesteld door MIFID. De risico's verbonden aan crowdfunding en de Effecten die worden aangeboden op het Bolero Crowdfunding Platform zijn terug te vinden onder de hoofding 'Investeringsvoorwaarden' bij de individuele Projecten.

Inhoudstafel

1. Interpretatie	3
2. Inschrijving op de Effecten	5
3. Verklaringen en Waarborgen	5
4. Betalingen	6
5. Uitgifte van de Effecten	7
6. Overdraagbaarheid Effecten	7
7. Verrekening	8
8. Belastingen	8
9. Diversen	8
BIJLAGE 1: Voorwaarden van de Effecten	9
BIJLAGE 2: Belastingsbehandeling	10
BIJLAGE 3: Statuten	10

Deze Investeringsovereenkomst (de "**Overeenkomst**") wordt aangegaan op 21/06/2015 tussen:

1. Inclusie Invest, een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel gevestigd te 3900 Overpelt, Breugelweg 200, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0834.804.863 (de "Onderneming"); en
2. wim bijnens [investor address] (de "**Investeerder**").

OVERWEGENDE DAT

- A. de Onderneming ter financiering van het Project Effecten wenst uit te geven;
- B. de Investeerder kennis heeft genomen van de informatie beschikbaar op het Bolero Crowdfunding Platform over de Onderneming en het Project; en
- C. de Investeerder bereid is om aan de Onderneming financiering te verstrekken in de vorm van de intekening op Effecten.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

1. Interpretatie

Definities gebruikt in deze Overeenkomst hebben, tenzij anders bepaald, dezelfde betekenis als de definities gebruikt in de Gebruiksvoorwaarden:

"**Andere Investeringsvoorwaarden**" zijn niet toepasselijk in deze transactie.

"**Bolero Crowdfunding**" verwijst naar de door KBC Securities via het Bolero Crowdfunding Platform aangeboden online dienst die erin bestaat ondernemingen die op zoek zijn naar financiering enerzijds in contact te brengen met een groot aantal potentiële investeerders (de 'crowd') anderzijds.

"**Bolero Crowdfunding Platform**" verwijst naar het door KBC Securities uitgebate online platform dat toegankelijk is via de landing page www.bolero-crowdfunding.be en via dewelke de Bolero Crowdfunding dienst wordt aangeboden en bestaande uit (i) een voor het publiek toegankelijk gedeelte en (ii) een niet voor het publiek toegankelijk gedeelte voorbehouden aan investeerders.

"**Brochure**" verwijst naar de brochure [[link](#)] die door KBC Securities ter beschikking wordt gesteld op het Bolero Crowdfunding Platform waarin crowdfunding in algemene termen beschreven is en waarin onder meer de werking van en bepaalde risico's van het gebruik van het Crowdfunding Platform worden toegelicht.

"**Closing Datum**" betekent de datum waarop de intekeningen op de Effecten worden afgesloten, zijnde een datum die uiterlijk vijf (5) Bankwerkdagen vóór de Uitgiftedatum valt, en die op de project pagina van de Onderneming wordt vermeld.

"**Effecten**" verwijst naar de E aandelen op naam uitgegeven door de Onderneming in het kader van het Project via het Bolero Crowdfunding Platform.

"**Gebruiksvoorwaarden**" verwijst naar de algemene gebruiksvoorwaarden van Bolero Crowdfunding.

"**Intekentermijn**" verwijst naar de termijn tijdens dewelke Gebruikers kunnen intekenen op de

Effecten uit te geven in het kader van het Project en zal eindigen op de Closing Datum. De Intekentermijn wordt aangegeven op de project pagina van de Onderneming.

"**Investeringsbedrag**" heeft de betekenis daaraan gegeven in Artikel 2.1.

"**KBC Securities**" verwijst naar KBC Securities NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, een beursvennootschap, ingeschreven op de lijst van beleggingsondernemingen als bedoeld in art. 53 van de Wet van 6 april 1995 inzake het statuut van en het toezicht op de beleggingsondernemingen, erkend door de Nationale Bank van België (NBB) en onder het prudentiële toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), met maatschappelijke zetel gevestigd te 1080 Brussel (België), Havenlaan 12, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0437.060.521, met BTW nummer BE 0473.060.521, alsmede haar rechtsopvolgers en/of haar rechtverkrijgenden.

"**Maximale Crowdfunding Financieringsbedrag**" betekent het maximale bedrag waarvoor op de Effecten kan worden ingeschreven overeenkomstig de Prospectuswet en waarbij, de totale nominale waarde van de Effecten die door de Onderneming via de openbare aanbieding wordt opgehaald minder bedraagt dan (i) driehonderdduizend (300.000,00) euro of (ii) vijf miljoen (5.000.000,00) euro indien aandelen worden uitgegeven overeenkomstig artikel 18,§1(a) van de Prospectuswet, of zulke andere bedragen als van tijd tot tijd bepaald wordt in respectievelijk artikel 18,§1(j) of artikel 18,§1(a) van de Prospectuswet.

"**Minimale Crowdfunding Financieringsbedrag**" verwijst naar het door de Onderneming vooropgestelde minimale bedrag waarvoor de Onderneming financiering wenst te bekomen via de verkoop van Effecten via het Bolero Crowdfunding Platform.

"**Persoonsgegevens**" verwijst naar iedere informatie met betrekking tot een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon.

"**Project**" verwijst naar het project waarvoor door de Onderneming financiering wordt gezocht via het Bolero Crowdfunding Platform, zoals beschreven op de relevante Projectpagina, onder meer via de verkoop van de Effecten.

"**Projectpagina**" verwijst naar de gedetailleerde beschrijving van het Project van de Onderneming zoals gepubliceerd op het Bolero Crowdfunding Platform.

"**Terug betalingsdatum**" verwijst naar de voorziene datum van terugbetaling van de prijs van de Effecten ingeval bij het verstrijken van de Intekentermijn (i) het Minimale Crowdfunding Financieringsbedrag niet werd bereikt of (ii) alle eventuele Andere Financieringsvoorwaarden niet zijn vervuld. De Terugbetalingsdatum wordt vermeld in de voorwaarden van de Effecten.

"**Uitgiftedatum**" verwijst naar de voorziene datum van uitgifte van de Effecten, die uiterlijk 5 (vijf) Bankwerkdagen na de Closing Datum valt.

"**Uitgifteprijs**" verwijst naar de prijs waartegen het Effect zal worden uitgegeven, zoals vermeld in de Voorwaarden van de Effecten.

"**Voorwaarden van de Effecten**" verwijst naar de financiële, juridische en andere voorwaarden van de Effecten zoals uiteengezet in Bijlage 1.

2. Inschrijving op de Effecten 2.1

De Investeerder aanvaardt onherroepelijk om, in overeenstemming met de Voorwaarden van de Effecten, [number of instruments purchased] Effecten aan te kopen met een nominale waarde van 500,00 EUR per Effect, voor een totale som van [total value of investment] EUR (het

"Investeringsbedrag").

2.2

De intekening op Effecten geschiedt onder de opschortende voorwaarde dat bij het verstrijken van de Intekentermijn (i) het Minimale Crowdfunding Financieringsbedrag is bereikt en (ii) alle eventuele Andere Investeringsvoorwaarden zijn vervuld.

3. Verklaringen en Waarborgen

3.1 De Onderneming verklaart en waarborgt aan de Investeerder dat:

3.1.1

uiterlijk op de Uitgiftedatum, het een naamloze vennootschap of een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is die geldig is opgericht en bestaat overeenkomstig Belgisch recht, en die gerechtigd is haar activiteiten uit te oefenen;

3.1.2

uiterlijk op de Uitgiftedatum, de Raamovereenkomst, de Gebruiksvoorwaarden, de Bijkomende Voorwaarden, de Investeringsovereenkomst en de uitgifte van Effecten naar behoren zijn goedgekeurd door de Onderneming en de Effecten op de Uitgiftedatum naar behoren zullen zijn uitgegeven en afgeleverd door de Onderneming in overeenstemming met de bepalingen van enig toepasselijk recht;

3.1.3

uiterlijk op de Uitgiftedatum, de Raamovereenkomst, de Gebruiksvoorwaarden, de Bijkomende Voorwaarden, de Investeringsovereenkomst en de Effecten geldige en juridisch verbindende verplichtingen van de Onderneming vormen, die afdwingbaar zijn in overeenstemming met hun bepalingen;

3.1.4

uiterlijk op de Uitgiftedatum, ze niet failliet werd verklaard, vereffend is of onder een juridische reorganisatieprocedure valt onder de Faillissementswet van 8 augustus 1997 of de wet van 31 januari 2009 op de continuïteit van ondernemingen of een overeenkomst heeft gesloten met haar schuldeisers met betrekking tot de terugbetaling van haar schulden;

3.1.5

de uitvoering en naleving van de Raamovereenkomst, de Investeringsovereenkomst, de Gebruiksvoorwaarden en de Bijkomende Voorwaarden, en de uitgifte van Effecten (a) niet in strijd zijn of zullen zijn met (i) enige voorwaarde of bepaling van de oprichtingsdocumenten van de Onderneming of (ii) enige contractuele of andere verbintenis die de Onderneming bindt; en (b) geen inbreuk plegen op enige bestaande en toepasselijke wet- of regelgeving of enige beslissing, besluit of decreet van enige regelgevende autoriteit van toepassing op de Onderneming;

3.1.6

de informatie die verstrekt wordt op het Bolero Crowdfunding Platform accuraat, niet misleidend, up to date en consistent is op het ogenblik van de ondertekening van de Raamovereenkomst, tijdens de duur van de Intekenperiode en tot op het ogenblik van uitgifte van de Effecten;

3.1.7

de intentieverklaringen, meningen, overtuigingen of verwachtingen daarop vermeld zijn naar eerlijkheid en redelijkheid gemaakt en alle redelijke onderzoeken zijn ondernomen door de Onderneming om de feiten te

verzekeren en de accuraatheid van dergelijke verklaringen te verifiëren;

3.1.8

zij op het Bolero Crowdfunding Platform geen inhoud plaatst die inbreuk maakt op de rechten van derden, hieronder begrepen doch niet uitsluitend de intellectuele eigendomsrechten; en

3.1.9

de financiering opgehaald ten gevolge van de uitgifte van Effecten door de Onderneming uitsluitend zal worden aangewend voor de financiering van haar Project.

3.2 De Investeerder verklaart en waarborgt aan de Onderneming en KBC Securities dat:

3.2.1

hij zich bewust is van de risico's die gepaard gaan met een belegging in de Effecten en bevestigt dat hij ze voldoende begrijpt en aanvaardt.

3.2.2

hij de risicofactoren uiteengezet in de Brochure en op de Projectpagina heeft gelezen en deze voldoende begrijpt en aanvaardt.

3.2.3

hij erkent dat investeren in de Effecten zeer risicovol is en dat de investering mogelijk geen rendement oplevert en hij mogelijk zijn investering verliest.

3.2.4

hij de volgende documenten heeft gelezen, begrepen en ermee akkoord gaat:

- i. deze Investeringsovereenkomst, inclusief bijlagen,
- ii. de Gebruiksvoorwaarden, en
- iii. de Voorwaarden van de Effecten.

3.2.5

hij gevestigd is in België.

4. Betalingen

4.1

De Investeerder verbindt zich ertoe het Investeringsbedrag te betalen voor de Effecten, zoals bepaald in Artikel 14 van de Gebruiksvoorwaarden.

5. Uitgifte van de Effecten

5.1

Indien bij het verstrijken van de Intekentermijn (i) intekening heeft plaatsgevonden op de Effecten van de Onderneming voor het Minimale Crowdfunding Financieringsbedrag, en (ii) alle eventuele Andere Investeringsvoorwaarden zijn vervuld, ontvangt de Investeerder via email een bevestiging dat de Onderneming conform deze Investeringsovereenkomst zal overgaan tot uitgifte van de Effecten op de Uitgiftedatum.

5.2

De Effecten worden door de Onderneming ingeschreven in het register van de aandeelhouders op naam van de Investeerder.

5.3

KBC Securities zal de som van de Investeringsbedragen die werden betaald voor de intekening op de betrokken Effecten overschrijven op een bankrekening van de Onderneming, desgevallend na aftrek van de Crowdfunding Commissie, zoals voorzien in de Bijkomende Voorwaarden voor Ondernemingen.

5.4

Alle dividenden, interesten en terugbetalingsbedragen waarop de Investeerder aanspraak maakt met betrekking tot de Effecten uitgereikt op zijn/haar naam, zullen gestort worden op zijn Crowdfunding Bankrekening. Eventuele kosten die worden aangerekend naar aanleiding van deze storting zullen worden aangerekend aan de Onderneming. KBC Securities zal met betrekking tot de betaling van dividenden, interesten en terugbetalingsbedragen geen berekeningen maken en kan derhalve niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele fouten die zich zouden voordoen met betrekking tot de betaling of de berekening van deze bedragen.

6. Overdraagbaarheid Effecten

6.1

De Effecten zijn vrij overdraagbaar, tenzij anders bepaald in de Voorwaarden van de Effecten. Elke overdracht van Effecten dient voorafgaand schriftelijk te worden meegedeeld aan de Onderneming. Bij ontvangst van dergelijke mededeling zal de Onderneming de persoon, aan wie de Effecten worden overgedragen, de instructies geven om zich te registreren als gebruiker op het Bolero Crowdfunding Platform. De Onderneming zal verzekeren dat die persoon de nodige identificatiecontrole doorloopt zoals voorzien door Artikel 6 van de Gebruiksvoorwaarden.

6.2

De Investeerder zal de persoon aan wie de Effecten worden overgedragen ervan op de hoogte stellen dat betalingen door de Onderneming in verband met de Effecten enkel kunnen gebeuren nadat de nieuwe Investeerder zich geregistreerd heeft als Gebruiker op het Bolero Crowdfunding Platform en zich geïdentificeerd heeft overeenkomstig Artikel 6 van de Gebruiksvoorwaarden.

6.3

Bij ontvangst van de mededeling van overdracht zal de Onderneming de nodige registraties maken in het register van Effecten. In alle gevallen waarin de Investeerder zijn Effecten te koop aanbiedt aan derden is de Investeerder zelf verantwoordelijk voor de naleving van de relevante financiële toezichtsregelgeving.

6.4

Het is de Investeerder toegestaan om de door hem gehouden Effecten geheel of gedeeltelijk te bezwaren met enig recht zoals, maar niet beperkt tot, een pandrecht.

6.5

Indien de Investeerder inschrijft op aandelen van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, worden de voorwaarden van overdraagbaarheid van die aandelen bepaald in de statuten en/of het interne reglement van de Onderneming.

7. Verrekening

7.1

De Onderneming of de Investeerder kan zich niet beroepen op verrekening van enige schuld uit hoofde van deze Overeenkomst met vorderingen uit welke anderen hoofde dan ook.

8. Belastingen

Een beknopte samenvatting van de belastingsbehandeling van de Effecten, op datum van deze Overeenkomst, wordt uiteengezet in Bijlage 2. Deze samenvatting is uitsluitend voor informatiedoeleinden. De Investeerders dienen hun eigen belastingadviseurs te raadplegen met betrekking tot de gevolgen van de fiscale wetten van toepassing in hun staat van burgerschap, residentie, gewone verblijfplaats of domicilie en van de fiscale wetten van België betreffende het verkrijgen, aanhouden en overdragen van de Effecten en het verkrijgen van interestbetalingen, betalingen van de hoofdsom en/of andere bedragen onder de Effecten.

9. Diversen

9.1

De Investeerder aanvaardt dat het drukken op de knop 'Ik aanvaard' op het Bolero Crowdfunding Platform bij deze Overeenkomst gelijkstaat met een elektronische handtekening van de Investeerder en de handgeschreven handtekening vervangt alsook voldoende de identiteit bewijst van de Investeerder.

9.2

Indien de Investeerder dit verkiest kan hij tevens huidige Investeringsovereenkomst in papieren versie in twee exemplaren ondertekenen, waarvan hij één exemplaar aan de Onderneming terug bezorgt na ondertekening ervan, en een kopie van de ondertekende overeenkomst opstuurt bij aangetekend schrijven naar KBC Securities NV, Havenlaan 12, 1080 Brussel.

9.3

Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd mits schriftelijke toestemming van de Onderneming en de Investeerder.

9.4

Deze Overeenkomst zal van rechtswege vervallen indien KBC Securities (i) er zich van bewust wordt dat de Onderneming niet (langer) voldoet aan de contractuele bepalingen overeengekomen tussen KBC Securities en de Onderneming met betrekking tot het Project en (ii) ten gevolge hiervan beslist het Project te verwijderen van het Bolero Crowdfunding Platform.

9.5

De Investeerder dient zelf de informatie met betrekking tot de Onderneming en het Project die op het Bolero Crowdfunding Platform worden meegedeeld op te volgen. De Investeerder zal geen melding ontvangen indien nieuwe en/of gewijzigde informatie door de Onderneming wordt meegedeeld op het Bolero Crowdfunding Platform. De Investeerder is zelf verantwoordelijk om op de hoogte te blijven van de laatst verspreide informatie.

9.6

De Investeerder verbindt zich ertoe om de Onderneming enige bijkomende informatie of documentatie te verstrekken die nuttig of noodzakelijk is in het kader van het Project en/of de inschrijving op de Effecten.

Tevens verbindt de Investeerder zich er toe onmiddellijk enige wijziging in zijn gegevens door te geven aan de Onderneming. Dit kan per aangetekende post of per elektronische communicatie.

9.7

De Persoonsgegevens van de Investeerder worden door de Onderneming beschermd, overeenkomstig de wet van 8 december 1992 voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens/ verantwoordelijke voor de verwerking, verwerkt in overeenstemming met de Privacyverklaring van KBC Securities.

9.8

Het niet onmiddellijk uitoefenen van een recht dat de Investeerder en de Onderneming krachtens deze Overeenkomst hebben, zal in geen geval een afstand van recht door de Investeerder of de Onderneming geacht worden te zijn.

9.9

De nietigheid of vernietigbaarheid van enige bepaling van deze Overeenkomst tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst niet aan.

9.10

Deze Overeenkomst en alle niet-contractuele verbintenissen die uit of met betrekking tot deze Overeenkomst ontstaan, worden beheerst door het Belgisch recht.

9.11

Geschillen die uit of met betrekking tot deze Overeenkomst ontstaan (met inbegrip van geschillen betreffende niet-contractuele verbintenissen die uit of met betrekking tot deze Overeenkomst ontstaan) behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel.

BIJLAGE 1: Voorwaarden van de Effecten

De Effecten zijn de E aandelen op naam met de rechten die daaraan verbonden zijn krachtens de statuten van de Onderneming in bijlage.

BIJLAGE 2: Belastingsbehandeling

	Belgische Aandelen	
	Roerende voorheffing	Beurstaks
Particuliere belegger (Belg)	<ul style="list-style-type: none"> * Op uitkering van dividend: 25% RV; * Bij inkoop door de emittent: 25% RV; * Bij secundaire verkoop, geen RV van toepassing. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bij intekening geen beurstaks van toepassing; ■ Bij tussentijdse verkoop, mits tussenkomst van een beroepsbemiddelaar (vb. KBC Securities) beurstaks (0,25%) van toepassing.
Spaarder niet-inwoner	<ul style="list-style-type: none"> • Op uitkering van dividend 25% RV, '(tenzij vrijstelling); * Bij inkoop door de emittent, 25% RV² van toepassing (tenzij vrijstelling); ■ Bij secundaire verkoop, geen RV van toepassing. 	<ul style="list-style-type: none"> * Bij intekening geen beurstaks van toepassing; ■ Bij tussentijdse verkoop, vrijstelling van beurstaks mits attest bij de tussenkommende beroepsbemiddelaar (vb. KBC Securities).
Belgische professionele beleggers (beroepsbeleggers zoals financiële instellingen en verzekeraars)	<ul style="list-style-type: none"> * Op uitkering van dividend 25% RV; * Bij inkoop door de emittent, RV: 25% ; * Bij secundaire verkoop, geen RV van toepassing. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bij intekening geen beurstaks van toepassing; ■ Bij tussentijdse verkoop, vrijstelling van beurstaks mits attest bij de tussenkommende beroepsbemiddelaar (vb. KBC Securities).
Buitenlandse professionele beleggers	<ul style="list-style-type: none"> * Idem Spaarder niet-inwoner. In zeer uitzonderlijke gevallen is een vrijstelling van RV mogelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Idem Spaarder niet-inwoner.

BIJLAGE 3: Statuten

Inclusie Invest

Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid met een Sociaal Oogmerk te

3900 Overpelt, Breugelweg 200

Ondernemingsnummer 0834.804.863 RPR Hasselt

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Ghislain Eerdekens te Neerpelt, vervangende notaris Dirk Seresia te Overpelt, wettelijk belet, op één maart tweeduizend en elf, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf april tweeduizend en elf onder nummer 11051134.

Waarvan de statuten gewijzigd werden ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders opgesteld door notaris Natalie Cabes te Houthalen-Helchteren, vervangende notaris Dirk Seresia te Overpelt, wettelijk belet, op negentien maart tweeduizend en twaalf, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig april tweeduizend en twaalf onder nummer 12081338.

Waarvan de statuten gewijzigd werden ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders opgesteld door notaris Erik Van Tricht, geassocieerd notaris te Merksem, stad Antwerpen, in vervanging van notaris Dirk Seresia te Overpelt, wettig belet, op vierentwintig juni tweeduizend dertien, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van acht augustus tweeduizend dertien onder nummer 13124659.

Waarvan de statuten gewijzigd werden ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders opgesteld door notaris Erik Van Tricht, geassocieerd notaris te Merksem, stad Antwerpen, in vervanging van notaris Dirk Seresia te Overpelt, wettig belet, op acht december tweeduizend veertien, nog neer te leggen voor bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

GECOördINEERDE STATUTEN

Hoofdstuk I: benaming - zetel - duur - doel

Artikel 1 Naam

De vennootschap neemt de vorm aan van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk.

Haar naam is **Inclusie Invest**.

De vennootschap heeft een sociaal oogmerk en de vennoten streven slechts een beperkt vermogensvoordeel na.

De woorden "coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk" of de afkorting "CVBA-SO" moeten in alle akten, facturen en documenten uitgaande van

de vennootschap die naam onmiddellijk voorafgaan of volgen.

Artikel 2 Zetel

De zetel van de vennootschap is gevestigd te Breugelweg 200 te 3900 Overpelt. Hij kan worden verplaatst bij beslissing van de Raad van Bestuur.

Bij beslissing van de Raad van Bestuur mag de vennootschap bedrijfszetels vestigen op andere plaatsen in België en in het buitenland.

Artikel 3 Doel

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.

Artikel 4 Sociaal oogmerk

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.

Artikel 5 Duur

De vennootschap wordt voor een onbeperkte duur opgericht.

Hoofdstuk II: kapitaal - aandelen

Artikel 6 Kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal is onbeperkt en bestaat uit een vast gedeelte en een veranderlijk gedeelte.

Het vaste gedeelte van het kapitaal is gelijk aan 2 miljoen euro.

Het kapitaal is zonder wijziging van de statuten veranderlijk voor het bedrag dat het vaste gedeelte van het kapitaal overtreft.

Artikel 7 Aandelen

Het maatschappelijke kapitaal is verdeeld in aandelen op naam, elk aandeel is voorzien van een volgnummer.

Er worden vijf categorieën van aandelen onderscheiden:

- 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.

- Aandelen B: - aandelen van andere rechtspersonen en openbare instellingen.
- 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.

- Aandelen C: aandelen van fysieke personen of rechtspersonen die voor minder dan tien (10) aandelen inschrijven, of van rechtspersonen van wie het aandelenaantal door uittreding of overdracht daalde tot minder dan tien (10) aandelen.
- Aandelen D: aandelen waarop ingeschreven is door PMV re VINCI NV of met haar verbonden vennootschappen of hun rechtverkrijgenden.
- Aandelen E: aandelen van natuurlijke personen of rechtspersonen die voor maximum tien (10) aandelen inschrijven.

De A-, B-, C- en D-aandelen hebben een nominale waarde van 2 000,00 euro per stuk, E- aandelen hebben een nominale waarde van 500,00 euro per stuk.

Elk aandeel moet worden volgestort.

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

Een met het vast gedeelte van het kapitaal overeenstemmend aantal aandelen moet te allen tijde onderschreven zijn. Op initiatief van de Raad van Bestuur kunnen bijkomende aandelen worden uitgegeven binnen het veranderlijk gedeelte van het kapitaal, onder meer in het kader van de opname van nieuwe vennoten of van een verhoging van inschrijvingen.

De Raad van Bestuur kan bij gewone meerderheid van de stemmen beslissen over de uitgifte van obligaties, al dan niet van hypothecaire aard, door de vennootschap. Ze stelt de rentevoet en de modaliteiten van de emissie vast en regelt de werking van de vergadering van de obligatiehouders.

Artikel 8 Aansprakelijkheid

De aansprakelijkheid van de vennoten is beperkt tot het bedrag van hun inschrijving. Onder de vennoten bestaat er geen solidariteit, noch onverdeeldheid.

Artikel 9 Vorm van de aandelen

De aandelen zijn op naam en dienen ingeschreven te zijn op naam van één persoon; 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 de eigenaar ten opzichte van de vennootschap.

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

Artikel 10 Overdracht van aandelen

Aandelen categorie A, B en C

Elke vennoot, natuurlijke of rechtspersoon, houder van A-, B- of C-aandelen, 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 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 de 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 overdrager betekend binnen de acht dagen.

Indien de Raad van Bestuur de overdracht weigert kunnen de overdragers vennoot blijven of wordt met de overdragers afgerekend overeenkomstig artikel 16 van de statuten. Mits aanvaarding door de Raad van Bestuur kunnen de lidmaatschapsrechten 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 deze statuten.

Deze regeling is van toepassing op alle aandelen van de vennootschap alsook op alle eventuele converteerbare obligaties en warrants, uitgegeven door de vennootschap.

Aandelen categorie D

PMV re VINCI NV of met haar verbonden vennootschappen zijn vrij om hun aandelen over te dragen aan:

- hetzij een vennootschap waarover zij de controle (in de zin van de artikelen 5 tot 9 Wetboek van Vennootschappen) uitoefent;

- hetzij een met PMV re VINCI NV verbonden vennootschap (in de zin van artikel 11

Wetboek van Vennootschappen);

- hetzij aan een vennootschap, onder welke rechtsvorm dan ook, die: (i) hetzij PMV re VINCI NV zelf,

(ii) hetzij één van de huidige aandeelhouders van PMV re VINCI NV,

(iii) hetzij een vennootschap waarover PMV re VINCI NV of één van de huidige aandeelhouders van PMV de controle (in de zin van de artikelen 5 tot 9 Wetboek van Vennootschappen) uitoefent,

(iv) hetzij een verbonden vennootschap (in de zin van artikel 11 Wetboek van

Vennootschappen) van PMV re VINCI NV of één van de huidige aandeelhouders van PMV re

VINCI NV,

heeft aangesteld om bepaalde of de totaliteit van haar activa, van welke aard dan ook, te beheren, en dit op basis van bijvoorbeeld een beheersovereenkomst, een 'service agreement', een

'asset management agreement', dan wel enige andere gelijkaardige soort van overeenkomst inzake het beheer, management, controle of supervisie van (bepaalde of de totaliteit van) de activa van de desbetreffende (overnemende) vennootschap.

De overnemer dient eveneens toe te treden tot de inschrijvingsovereenkomst (en desgevallend aanvullingen op deze overeenkomst) die ondertekend werd tussen PMV re VINCI NV en INCLUSIE INVEST cvba-so. Bij ontstentenis is de overdracht enkel mogelijk na toestemming door de Raad van Bestuur.

Aandelen categorie E

Vennoten van E-aandelen zijn vrij om hun aandelen over te dragen aan natuurlijke of rechtspersonen, op voorwaarde dat de verwervende persoon niet meer dan 10 aandelen van categorie E verwerft door deze overdracht. De overdrager brengt de Raad van Bestuur van deze overdracht op de hoogte, zodat de overdracht kan ingeschreven worden in het vennotenregister.

Hoofdstuk III: vennoten

Artikel 11 Vennoten Zijn

vennoot:

1. de ondertekenaars van de oprichtingsakte, hierna "oprichters" genoemd,
2. de rechtspersonen, openbare instellingen of natuurlijke personen door de Raad van Bestuur als vennoot aanvaard.

Om als vennoot te worden aanvaard, moet de aanvrager bij toepassing van artikel 6 ten minste op het in artikel 7 voorziene pakket A-aandelen of B-aandelen of ten minste op één C-aandeel of één D- aandeel of één E-aandeel inschrijven tegen de voorwaarden vastgesteld door de Raad van Bestuur.

Door het onderschrijven van het aandeel verbindt de door de Raad van Bestuur te aanvaarden vennoot er zich toe de statuten, het intern reglement de beslissingen van de algemene vergadering en de Raad van Bestuur te aanvaarden en na te leven.

De Raad van Bestuur beslist over de toetreding, de uittreding en de uitsluiting van de vennoten. De Raad van Bestuur mag de toetreding, uittreding of uitsluiting van vennoten niet uit speculatieve overwegingen weigeren, respectievelijk uitspreken, tenzij die vennoot niet of niet langer aan de algemene toelatingsvoorwaarden voldoet of daden verricht die met de belangen van de vennootschap strijdig zijn.

De Raad van Bestuur legt vast hoe personeelsleden van de vennootschap die volledig handelingsbekwaam zijn, en die ten minste één jaar voor de vennootschap werken, vennoot kunnen worden.

De vaststelling van de aanvaarding van een vennoot geschiedt door een inschrijving in het aandelenregister, zoals bepaald in artikel 357 van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 12 Einde van het lidmaatschap

De vennoten houden op deel uit te maken van de vennootschap ingevolge hun:

- 1 uittreding;
- 2 uitsluiting;
- 3 uittreding van rechtswege ten gevolge van faillissement, kennelijk onvermogen, onbekwaamverklaring van een vennoot of ontbinding gepaard gaand met vereffening.

Artikel 13 Register van aandelen

De vennootschap houdt op haar zetel een (elektronisch) register bij, waarvan de vennoten ter plaatse inzage kunnen nemen en waarin, voor iedere vennoot, het volgende wordt aangetekend

1. bij natuurlijke personen: naam, voornaam, woonplaats en rijksregisternummer of, bij een rechtspersoon-vennoot: de maatschappelijke benaming en zetel, vorm en ondernemingsnummer (of ander identificatienummer);
2. de datum van toetreding, uittreding of uitsluiting;
3. het aantal aandelen waarvan hij houder is, alsmede de inschrijvingen op nieuwe aandelen, de terugbetalingen en de overgangen en overdrachten van aandelen, met opgave van de datum.
4. de stortingen op aandelen en de gelden die voor uittreding, gedeeltelijke terugnemings van

aandelen en voor terugnemings van stortingen worden aangewend. De Raad van Bestuur is belast met de inschrijvingen.

De inschrijvingen vinden plaats in volgorde van hun datum van betaling. Aan elke vennoot wordt een aandeelhoudersbewijs afgegeven. Deze aandeelhoudersbewijzen en eventuele afschriften kunnen niet worden aangewend als bewijs tegen de vermeldingen in het aandelenregister.

Van de inschrijving in het aandelenregister wordt een afschrift afgegeven aan de vennoten die erom vragen.

Deze afschriften kunnen niet worden aangewend als bewijs tegen de vermeldingen in het aandelenregister.

De uittreding van een vennoot wordt ingeschreven in het aandelenregister naast de naam van de uittredende vennoot. Weigert de Raad van Bestuur de uittreding vast te stellen, dan wordt de opzegging ontvangen door de griffier van het vredegerecht van de zetel van de vennootschap.

Artikel 14 Uittreding of terugneming van aandelen

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

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

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, of dat het aantal vennoten wordt herleid tot minder dan drie. Behoudens bijzondere overeenkomst tussen de vennootschap en een aandeelhouder kan een vennoot alleen met instemming van de Raad van Bestuur uittreden of aandelen of stortingen terugnemen.

Niettegenstaande enige andere bepaling van dit artikel 14, indien een verzoek tot uittreding afkomstig is van een vennoot van categorie E, zal de Raad van Bestuur de uittreding enkel kunnen weigeren indien de financiële toestand van de vennootschap door de uittreding in het gedrang zou

komen. Indien meerdere verzoeken tot uittreding door vennoten van categorie E gericht worden tot de Raad van Bestuur zal de Raad van Bestuur de impact van de uittredingsverzoeken op de

financiële toestand van de vennootschap onderzoeken in volgorde van de aanvragen, zodat het mogelijk is dat een later verzoek wordt geweigerd omdat de financiële toestand van de

vennootschap geen bijkomende uittredingen toelaat.

Indien het verzoek tot uittreding afkomstig is van een aandeelhouder van categorie A, B, C of D, kan de Raad van Bestuur, indien de financiële toestand van de vennootschap hierdoor niet in het gedrang komt, de uittreding toestaan en kan zij hiervoor voorwaarden opleggen. Deze kunnen maximaal het volgende bevatten:

- 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. Indien voor een B- aandeelhouder het aandelenaantal daalt tot minder dan tien (10) aandelen worden de

- resterende B-aandelen van rechtswege C-aandelen, doch blijven de voorwaarden van uittreding die gelden voor B-aandelen van toepassing op de nieuwe C-aandelen.

- voor C-aandelen: maximaal kan opgelegd worden dat vennoten met C-aandelen per jaar maximaal een derde van hun aandelen kunnen terugnemen.
- voor D-aandelen: overeenkomstig de voorwaarden zoals opgenomen in de inschrijvingsovereenkomst met PMV re VINCI met haar verbonden vennootschappen of haar rechtverkrijgenden.

Een terugneming of uittreding voor alle aandeelhouders 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.

Personeelsleden die niet langer door een arbeidsovereenkomst met de vennootschap zijn gebonden, kunnen, overeenkomstig de voorwaarden en wijze waartoe besloten werd door de

Raad van Bestuur, uiterlijk één jaar na het einde van de overeenkomst, desgewenst, afstand doen van de hoedanigheid van vennoot.

Artikel 15 Uitsluiting van vennoten

Iedere vennoot kan om gegronde redenen of om elke andere in de statuten vermelde oorzaak uitgesloten worden. De redenen kunnen in een intern reglement worden opgenomen.

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.

Artikel 16 Terugbetaling van aandelen

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 per categorie zoals bepaald in artikel 7. De uittredende, uitgesloten of terugnemende 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.

Artikel 17 Inning tegenwaarde aandelen

In geval van overlijden, faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaam verklaring van een vennoot hebben zijn erfgenamen, rechthebbenden, rechtverkrijgenden of schuldeisers recht op de uitkering van de waarde van zijn aandelen overeenkomstig Artikel 16.

Artikel 18 Rechten van de vennoten

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.

Artikel 19 Aansprakelijkheid

De vennoten zijn gehouden ten belope van hun inbreng in het kapitaal van de vennootschap. Er bestaat tussen hen noch hoofdelijkheid noch ondeelbaarheid.

De vennoot die is uitgesloten, uitgetreden of gedeeltelijk zijn aandelen heeft teruggenomen, blijft gedurende vijf jaar te rekenen van deze gebeurtenis, behalve wanneer de wet een kortere verjaringstermijn bepaalt, binnen de grenzen van zijn verbintenis als vennoot, persoonlijk instaan

voor alle verbintenissen door de vennootschap aangegaan voor het einde van het jaar waarin zijn uitsluiting, uittreding of gedeeltelijke terugneming zich heeft voorgedaan.

Hoofdstuk IV: Bestuur

Artikel 20 Bestuur van de vennootschap

De vennootschap wordt bestuurd door een Raad van Bestuur die samengesteld is uit minstens zes (6) en maximum elf (11) leden, al dan niet vennoten, benoemd door de algemene vergadering. In de Raad van Bestuur worden de volgende aandelen categorieën vertegenwoordigd als volgt:

- Minstens drie en maximum zes bestuurders gekozen uit kandidaten voorgedragen door de vennoten houders van aandelen categorie A ('rechtspersonen actief in de gehandicaptenzorg'), verder "bestuurders A";
- Minstens één en maximum twee bestuurders gekozen uit kandidaten voorgedragen door de vennoten houders van aandelen categorie B (andere rechtspersonen en openbare instellingen), verder "bestuurders B";
- Minstens één en maximum twee bestuurders gekozen uit kandidaten voorgedragen door de vennoten houders van aandelen categorie C (natuurlijke personen), verder "bestuurders C";

- Eén bestuurder gekozen uit kandidaten voorgedragen door de vennoten houders van aandelen categorie D, verder "bestuurder 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 maximum 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 mandaten verstrijken telkens op de dag van de algemene vergadering die gehouden wordt in het jaar waarin het mandaat afloopt.

De algemene vergadering mag een bestuurder op elk ogenblik zonder reden of vooropzeg ontslaan.

Het mandaat van de bestuurders is in principe onbezoldigd. Er kan een presentiegeld worden

toegekend. Aan de bestuurders belast met een afvaardiging voor bijzondere of permanente opdrachten kunnen andere beloningen worden toegekend, met uitsluiting van een deelneming in de winst. De bestuurders kunnen tevens worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, gemaakt in uitoefening van hun opdracht.

De benoeming van een bestuurder treedt in werking na aanvaarding van het mandaat. De aanvaarding wordt vermoed plaats te vinden tenzij een uitdrukkelijke verklaring van de betrokkene

dat hij zijn mandaat weigert op te nemen.

Binnen acht dagen na hun benoeming moeten de bestuurders het door de wet voorgeschreven uittreksel van hun benoemingsakte neerleggen op de griffie van de rechtbank van koophandel.

Artikel 21 Raad van Bestuur

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.

In geval van afwezigheid of verhindering van de voorzitter en de ondervoorzitters wordt de raad door het oudste lid voorgezeten.

De raad komt bijeen na oproeping door de voorzitter of door de twee ondervoorzitters evenals zo dikwijls als het belang van de vennootschap dat vergt. Hij moet ook worden samengeroepen wanneer twee bestuurders daarom verzoeken.

De raad vergadert minstens twee maal per jaar.

De raad komt bijeen op de zetel van de vennootschap of op elke andere plaats opgegeven in het oproepingsbericht.

Behoudens in dringende gevallen te verantwoorden in de notulen van de vergadering, geschieden oproepingen per gewone brief, fax of e-mail, met opgave van de agenda, ten minste tien volle dagen vóór de vergadering.

Voor het nemen van beslissingen wordt gestreefd naar consensus, en indien dit niet mogelijk is bij gewone meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend, behoudens het bijzondere stemrecht toegekend aan de bestuurder D, hierna vermeld.

Voor de volgende beslissingen binnen de Raad van Bestuur is steeds het akkoord vereist van de bestuurder D:

- Het verstrekken van diensten, leningen en het aangaan, wijzigen of beëindigen van overeenkomsten of enige andere verbintenissen, met de aandeelhouders of een met de aandeelhouders verbonden vennootschap (in de zin van artikel 11 Wetboek van Vennootschappen) die (in voorkomend geval totale) uitgaven of ontvangsten ten belope van 50.000,00 euro per boekjaar met zich meebrengen.
- De verwerving van activa die geen Project zijn met een waarde van meer dan 20% van het balanstotaal. Onder Project wordt verstaan: een bouw- of verbouwingsproject 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.
- De verkoop, overdracht, de inbreng of vervreemding van een wezenlijk deel van de activa en/of passiva van de vennootschap of van een bedrijfstak door de vennootschap, alsook het verrichten van acquisities (exclusief de Projecten, maar inclusief het verwerven van participaties of het verwerven van activa die juridisch en/of economisch kunnen worden beschouwd als een bedrijfstak in derde vennootschappen).
- Enige beslissing om de aard van de bedrijfsactiviteiten te wijzigen, of enig voorstel om het doel van de vennootschap te wijzigen.
- Enig voorstel of beslissing in verband met een fusie of splitsing van de vennootschap of van één van haar dochtervennootschappen, of de contributie van alle of bijna alle activa van de vennootschap, een splitsing of een kapitaalvermindering.
- Het oprichten van joint ventures, alsook de toetreding tot en/of uittreding uit joint ventures of partnerschappen met derden, alsook de oprichting van dochtervennootschappen voor een waarde van meer dan 50.000,00 euro.
- Het toestaan van om het even welke zekerheid, met inbegrip van garanties, borgstellingen, patronaatsverklaringen en alle overige persoonlijke zekerheden en/of hypotheek, panden, opties, retentierechten en alle overige zakelijke zekerheden over de activa c.q. de handelszaak van de vennootschap.

Het aangaan van kredietovereenkomsten door de vennootschap als kredietnemer

voor een bedrag van meer dan 500.000,00 euro.

- De aanstelling, de voorwaarden van de aanstelling (inclusief de vergoeding) en het ontslag van een gedelegeerde voor het dagelijks bestuur van de vennootschap.
- Enig voorstel om de overeengekomen dividendpolitiek te wijzigen, of andere distributie van enig kapitaalelement van de vennootschap of één van haar

dochtervennootschappen buiten de in de inschrijvingsovereenkomst tussen PMV re Vinci nv en de vennootschap overeengekomen dividendpolitiek.

- Enig voorstel inzake vergoedingen toegekend aan bestuurders.
- Enig voorstel tot vrijwillige ontbinding of vereffening van de vennootschap of één van haar dochtervennootschappen.

Een bestuurder mag, zelfs per brief, telex, telegram, telefax of elk ander gelijkaardig middel, aan een andere bestuurder opdracht geven hem op de vergadering te vervangen en in zijn plaats zijn stem uit te brengen. De volmachten moeten uiterlijk bij het begin van de vergadering aan de voorzitter of de ondervoorzitter worden bekendgemaakt.

De beraadslagingen en stemmingen van de raad worden genotuleerd en getekend door de voorzitter en de notulist. De afschriften of uittreksels van die notulen worden getekend door de voorzitter of door twee bestuurders.

Artikel 22 Openvallen bestuursmandaat

Ingeval een plaats van bestuurder vacant wordt, mogen de overblijvende bestuurders een voorlopige vervanger benoemen.

De benoeming moet aan de eerstvolgende algemene vergadering ter bekrachtiging worden voorgelegd.

De nieuwe bestuurder doet het mandaat uit van de persoon die hij vervangt.

Artikel 23 Bevoegdheden

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.

Artikel 24 Bevoegdheden tot delegeren

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.

Artikel 25 Vertegenwoordiging van de vennootschap

Afgezien van bijzondere delegaties wordt de vennootschap tegenover derden en in rechte geldig vertegenwoordigd door twee bestuurders, waarvan minstens één de voorzitter of één van de

ondervoorzitters is.

Artikel 26 Controle

De controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid van de verrichtingen weer te geven in de jaarrekening, wordt aan een commissaris opgedragen. De commissaris wordt benoemd door de algemene vergadering van vennoten, onder de leden, natuurlijke personen of rechtspersonen, van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. De commissaris wordt benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Op straf van schadevergoeding kunnen zij tijdens hun opdracht enkel om wettige reden door de algemene vergadering worden ontslagen.

Hoofdstuk V: algemene vergadering

Artikel 27 Samenstelling en bevoegdheid De algemene

vergadering is samengesteld uit alle vennoten.

Ze bezit de bevoegdheden die de wet en deze statuten haar toekennen.

Ze mag de statuten aanvullen en hun toepassing regelen door middel van interne reglementen waaraan de vennoten, louter door het feit van hun toetreding tot de vennootschap, zijn onderworpen.

De algemene vergadering kan deze reglementen evenwel alleen invoeren, wijzigen of opheffen met inachtneming van de voorwaarden van aanwezigheid voorgeschreven voor wijzigingen in de statuten. De algemene vergadering kan een voorstel van een intern reglement of een voorstel van wijziging aan een intern reglement ongewijzigd goedkeuren of verwerpen. Indien de algemene vergadering het voorstel verworpt kan de Raad van Bestuur bij een volgende vergadering een aangepast voorstel voorleggen.

De regelmatig samengestelde vergadering vertegenwoordigt alle vennoten. Haar beslissingen zijn bindend voor allen, ook voor de afwezigen of zij die tegenstemmen.

Artikel 28 Oproeping

De algemene vergadering wordt opgeroepen door de Raad van Bestuur. Dat moet geschieden door middel van een gewone brief of email met opgave van de agenda, ten minste vijftien dagen vóór de datum van de bijeenkomst aan de vennoten verstuurd aan het laatst gekende adres.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar samen in de maand juni om zich onder meer uit te spreken over de jaarrekening van het voorbije boekjaar en over de kwijting aan de bestuurders en in voorkomend geval aan de commissaris(sen) of aan de vennoten belast met de controle.

De vergadering kan ook in buitengewone zitting worden opgeroepen. Dat moet geschieden op verzoek van de vennoten met ten minste de helft van alle aandelen van hun categorie in hun bezit

op het ogenblik van dat verzoek of in voorkomend geval van een commissaris. Ze moet dan

binnen de maand na het verzoek worden bijeengeroepen.

De algemene vergaderingen komen bijeen op de zetel van de vennootschap of op elke andere plaats in Vlaanderen, opgegeven in het oproepingsbericht.

De algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, zo deze afwezig of verlet is door de oudste ondervoorzitter van de Raad van Bestuur en, zo ook deze afwezig of verlet is, door de

andere ondervoorzitter. Bij afwezigheid van de voorzitter en beide ondervoorzitters kan een bestuurder die daartoe door de raad aangewezen is of, bij gebrek aan een dergelijke aanwijzing, de oudste bestuurder aanwezig op de vergadering de vergadering voorzitten. De voorzitter wijst de

secretaris aan die geen vennoot hoeft te zijn

De vergadering wijst onder de aanwezige vennoten twee stemopnemers aan. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemers maken het bureau van de algemene vergadering uit.

Artikel 29 Volmachten

Een vennoot mag zich op de vergadering door middel van een schriftelijke volmacht door een andere vennoot met stemrecht laten vertegenwoordigen.

De rechtspersonen mogen evenwel, ongeacht de voorgaande bepaling, worden vertegenwoordigd door hun statutaire of wettige vertegenwoordigers.

Artikel 30 Beslissingen

Behoudens de uitzonderingen voorzien door de wet of door deze statuten beslist de vergadering bij gewone meerderheid van de stemmen, zonder rekening te houden met de onthoudingen en ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde vennoten.

Behoudens in verantwoorde dringende gevallen zal de algemene vergadering alleen over de agendapunten die vermeld staan in de oproeping geldig kunnen beraadslagen.

Wanneer de vergadering zich dient uit te spreken over een wijziging in de statuten of de goedkeuring of verwerping van een intern reglement moeten, opdat ze geldig zou kunnen beraadslagen, de oproepingen het voorwerp van de beraadslagingen vermelden en moet ten minste de helft van de aandelen met stemrecht op de vergadering vertegenwoordigd zijn.

Wordt deze laatste voorwaarde niet vervuld, dan dient een nieuwe vergadering met dezelfde agenda te worden bijeengeroepen. Deze zal dan geldig beraadslagen ongeacht het aantal

vertegenwoordigde aandelen.

Een beslissing tot goedkeuring of verwerping van een intern reglement gebeurt met gewone meerderheid van stemmen, een wijziging van de statuten is pas geldig als ze met drie vierden van

de geldig uitgebrachte stemmen wordt goedgekeurd.

Voor de wijziging van het maatschappelijk doel en de ontbinding (artikelen 3, 4 en 37 van de statuten) is vier vijfde van de geldig uitgebrachte stemmen nodig. Het voorstel dient bovendien goedgekeurd te worden door minstens vijftig procent van de geldig uitgebrachte stemmen binnen de categorie A-aandelen.

Artikel 31 Stemrechten

Elk A-, B-, C- en D-aandeel geeft in principe recht op één stem. E-aandelen geven per veelvoud van vier (4) recht op één stem.

Geen enkele vennoot mag aan de stemming deelnemen, voor hem persoonlijk en als mandataris, met meer dan een tiende van het aantal stemmen verbonden aan de in de vergadering vertegenwoordigde aandelen. Dit percentage wordt op een twintigste gebracht wanneer een of meer vennoten de hoedanigheid hebben van personeelslid in dienst genomen door de vennootschap.

Artikel 32 Notulen

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en de vennoten die zulks wensen.

De afschriften en uittreksels van die notulen worden door de voorzitter of de ondervoorzitter getekend.

Artikel 33 Uitstel algemene vergadering

Het bureau van de algemene vergadering (samengesteld volgens artikel 28 van de statuten) heeft het recht, tijdens de zitting, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening drie weken uit te stellen.

Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing betreffende de algemene vergadering hieromtrent.

De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen.

Hoofdstuk VI: balans - winst verdeling

Artikel 34 Boekjaar

Het boekjaar stemt overeen met het kalenderjaar. Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar.

Artikel 35 Jaarverslag

Aan het eind van elk boekjaar stelt de Raad van Bestuur, overeenkomstig de bepalingen toepasselijk ter zake, de inventaris en de jaarrekening op die aan de algemene vergadering moeten worden overgelegd.

De Raad van Bestuur brengt eveneens ieder jaar een bijzonder verslag uit over de wijze waarop de vennootschap toezicht heeft uitgeoefend op het realiseren van haar sociaal oogmerk. Dit verslag moet onder meer aangeven dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd zijn om het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Één maand vóór de algemene vergadering overhandigt de Raad van Bestuur de documenten, samen met een verslag, aan de commissaris(sen) of de vennoot (vennoten) belast met de controle. Hij (zij) zal (zullen) een verslag over hun controleopdracht opstellen.

Vijftien dagen vóór de vergadering worden de jaarrekening, bestaande uit de balans, de resultatenrekening

en de toelichting, de verslagen van de bestuurders en commissarissen (of vennoten belast met de controle) ter beschikking van de vennoten neergelegd op de zetel van de vennootschap.

Artikel 36 Winstverdeling

1. Op voorstel van de Raad van Bestuur kan de algemene vergadering zich uitspreken over de bestemming van het saldo van de netto winst: 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.

Hoofdstuk VII: ontbinding - vereffening

Artikel 37 Vereffening

De ontbinding van de vennootschap kan op ieder ogenblik worden uitgesproken door een beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van vier vijfde van de geldig uitgebrachte stemmen. Het voorstel dient bovendien goedgekeurd te worden door minstens vijftig procent van de geldig uitgebrachte stemmen binnen de categorie A-aandelen.

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.

Artikel 38 Slotafrekening

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.

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. In geval het vermogen van de vennootschap ontoereikend is om de vennoten uit te betalen overeenkomstig artikel 16, geschiedt de betaling pondspondsgewijze.

Hoofdstuk VII: diverse bepalingen

Artikel 39 Keuze van woonplaats

Iedere vennoot of bestuurder, die in het buitenland woont en geen woonplaats in België heeft gekozen, wordt voor de toepassing van deze statuten verondersteld woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de vennootschap, waar hem alle officiële kennisgevingen, mededelingen en aanmaningen geldig kunnen bezorgd worden.

Artikel 40 Algemene bepaling

De bepalingen van deze statuten die een dwingende wettelijke regel zouden schenden, worden als niet geschreven beschouwd zonder dat die onregelmatigheid invloed heeft op de overige statutaire bepalingen.

Opgesteld te Antwerpen (Berchem) Op 8 december 2014

Dhr. Dirk Seresia

Voorzitter

11 BIJLAGE 3. ; INSCHRIJVINGSFORMULIER



INSCHRIJVINGSFORMULIER

Aandeelhouder worden van Inclusie Invest is heel eenvoudig. 1 aandeel kost € 2.000.

U bepaalt hoeveel aandelen u wenst en vult het intekenformulier in. U ontvangt van ons de uitnodiging om de betaling te doen. Zodra uw betaling bij ons is verwerkt, en na aanvaarding door de Raad van Bestuur ontvangt u een aandeelhoudersbewijs.

Voordelen in 't kort:

- Inclusie Invest streeft naar een rendement van 1,5% op middellange termijn (*)
- fiscaal voordeel: roerende voorheffing vrijgesteld tot 190 € p.p./jaar, dankzij onze erkenning door de Nationale Raad voor de Coöperatie
- in principe behoud van de nominale waarde van uw aandeel
- een goed gevoel als mooie bonus

() dividend rendement is niet gegarandeerd en wordt jaarlijks vastgelegd op de algemeen vergadering van aandeelhouders. Over het boekjaar 2014, was dit 0,5% voor het boekjaar 2015 is dit 1%.*

Informeer u goed

Aan élk aandeel - dus ook dit - zijn voordelen maar ook risico's verbonden. Informeer u goed en neem daarom grondig de bijhorende documenten (prospectus, aanvullingen op de prospectus, statuten, jaarrekening, intern reglement, gedragscode) door.

**Gelieve dit formulier terug te sturen naar het onderstaande adres.
*Inclusie Invest CVBA SO, Nieuwstraat 68, 3590 Diepenbeek***

Hebt u nog vragen?

Neem dan gerust contact met ons op:

Telefoon: 011/350 100 E-mail: info@inclusieinvest.be

PERSOONLIJKE GEGEVENS

Aanspreektitel (*): De Heer / Mevrouw / Juffrouw / Jongeheer

Naam (*):

Voornaam (*):

Ik ben nog geen aandeelhouder van Inclusie Invest cvba-so

Ik ben reeds aandeelhouder van Inclusie Invest cvba-so Aandeelhoudersnummer:

Geslacht (*): Man / Vrouw

Geboortedatum (*):/...../.....

Straat (*):

Huisnummer (*):

Bus:.....

Postcode (*):

Gemeente (*):

Rijksregisternummer (*):

(formaat xx.xx.xx-xxx.xx)

E-mailadres:

Telefoon:

GSM:.....

Bankrekeningnummer IBAN (*):

GEWENSTE AANDELEN

Gewenst aantal aandelen (*):.....

Bedrag van de storting (*): x € 2000 = €

HANDTEKENING EN DATUM (*)

* Verplicht in te vullen