



## INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN AANDELEN DOOR INCLUSIE INVEST CVBA-SO

*Dit document is opgesteld door INCLUSIE INVEST CVBA-SO.*

**01/01/2019**

DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD OF GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.

WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN

## DEEL 1. Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten

### 1.1. Voornaamste risicofactoren eigen aan de uitgevende instelling of de sector

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.

#### 1.1.1. Risico's verbonden aan sociaal oogmerk

Inclusie Invest is een coöperatieve vennootschap die is opgericht met een duidelijk sociaal oogmerk nl. financiële middelen mobiliseren om ze te investeren in infrastructuur voor personen met een beperking. Deze infrastructuur (woningen en andere gebouwen) zal tegen een lage prijs te huur worden aangeboden aan mensen met een beperking of aan vennoten die ondersteuning bieden aan mensen met een beperking. De meeste huurprijzen zullen zich dus onder de marktprijzen situeren. Bijgevolg zal het rendement dat aan de investeerders geboden wordt eveneens beperkt zijn.

#### 1.1.2. Liquiditeitsrisico

Een groot deel van het eigen vermogen van Inclusie Invest wordt geïnvesteerd in vastgoed. Vastgoed is niet liquide. Door de verhuring van dit vastgoed wordt er wel een geldstroom gegenereerd. Vastgoed kan ook liquide gemaakt worden door het te verkopen, maar hier gaat wel een tijd overheen. Daarom 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 (zie paragraaf 4.2). Indien, ondanks het bestaan van deze liquiditeitsbuffer 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 verdragingsmechanisme ingebouwd dat indien nodig kan toegepast worden door de Raad van Bestuur.

#### 1.1.3. Marktrisico's

Het eigen vermogen van Inclusie Invest wordt voor het grootste gedeelte belegd in vastgoed en voor een kleiner gedeelte in kortlopende effecten. Voor beide gedeeltes is Inclusie Invest onderhevig aan de schommelingen en evoluties op de markt. Bovendien zijn uitgevoerde investeringen in functie van aanpassing aan handicapspecifieke problemen bij verkoop van het vastgoed mogelijks niet (volledig) recupereerbaar. (Delen van) gebouwen die bedoeld zijn voor personeel en voor de werking van voorzieningen die zorg verstrekken zullen mogelijks moeilijker (dus goedkoper) te verkopen zijn dan woongelegenheden voor personen met een beperking zelf.

#### 1.1.4. 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 lanceert oproepen voor projecten. Doordat er nog veel onduidelijkheden zijn en nog aanpassing aan de budgetten en de wetgeving wat betreft bv. de persoonsvolgende financiering, is er vandaag een zekere terughoudendheid bij kandidaat-projectdragers voor het opstarten van nieuwe projecten. Het risico bestaat dat deze onzekerheid nog een tijd blijft doorduren. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat

Inclusie Invest trager groeit. Gezien het ophalen van kapitaal en het realiseren van projecten in grote lijnen gelijkloopt heeft deze vertraging echter weinig impact op het dividend rendement.

Aangezien Inclusie Invest door de verhuring van zijn vastgoed een geldstroom genereert, is leegstand ook één van de mogelijke risico's. Het risico op leegstand is echter beperkt doordat Inclusie Invest zich richt op een zeer specifieke doelgroep. 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.

#### 1.1.5. Solvabiliteitsrisico's

Inclusie Invest heeft de intentie investeringen te doen met eigen kapitaal. De mogelijkheid om leningen of kredieten aan te gaan 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. Op datum van uitgifte van deze Nota heeft Inclusie Invest geen externe schuld opgebouwd via leningen of kredieten.

#### 1.1.6. Overheidsrisico

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 en zijn dus sterk afhankelijk van de budgetten die de Vlaamse regering hiervoor ter beschikking stelt. De bevoegde minister Vandeuren 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 lopende 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.

## 1.2. Risicofactoren eigen aan de aandelen

### 1.2.1. Risico's verbonden aan 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.

### 1.2.2. Risico's verbonden aan de waarde van de aandelen

De aandelen van Inclusie Invest cvba-so die het voorwerp uitmaken van deze informatienota, maken bij intekening deel uit van het veranderlijk kapitaal van Inclusie Invest cvba-so en zijn niet beursgenoteerd en niet vrij verhandelbaar. Bijgevolg kan de prijs niet stijgen of dalen. 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.

### 1.2.3. Risico's verbonden aan beperkte liquiditeit van de aandelen

Gezien de vennootschapsstructuur "CVBA-SO" voor Inclusie Invest is er voor de aandeelhouder geen secundaire markt beschikbaar waar de aandelen worden gekocht en verkocht. Men zou het aandeel wel kunnen overdragen conform de voorziene procedure van Inclusie Invest.

---

## DEEL 2. Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van beleggingsinstrumenten

### 2.1. Identiteit van de uitgevende instelling (deel 2A volgens consultatiedocument, bijlage 1)

#### 2.1.1. Uitgevende instelling

Officiële naam:	Inclusie Invest
Rechtsvorm:	coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Belgisch recht, Breugelweg 200, 3900 Overpelt
Maatschappelijke zetel:	Breugelweg 200, 3900 Overpelt
Het ondernemingsnummer:	0834.804.863
telefoonnummer:	+32 11 350 100.
Oprichtingsdatum:	1 maart 2011
Website:	<a href="http://www.inclusieinvest.be">www.inclusieinvest.be</a>

#### 2.1.2. Activiteiten van uitgevende instelling

Inclusie Invest cvba-so realiseert vastgoedprojecten voor personen met een beperking. Ze koopt en verkoopt gronden en gebouwen die geschikt zijn, of geschikt gemaakt kunnen worden, voor gebruik door personen met een beperking. Ze bouwt woningen en andere infrastructuur die gebruikt kan worden voor personen met een beperking. Ze beheert deze gebouwen en zorgt voor het eigenaaronderhoud ervan. Ze verhuurt haar gebouwen, bij voorkeur aan mensen met een beperking of organisaties die zorgen voor personen met een beperking. 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

### 2.1.3. Personen met meer dan 5% van de aandelen van Inclusie Invest cvba-so

In de volgende tabel is de identiteit, alsook de omvang van de deelneming, van de vennootschappen die meer dan 5% van de aandelen van Inclusie Invest bezitten per 31/12/2017:

personen of vennootschap > 5% aandelen	# aandelen	% van kapitaal
PMV nv	1.670	35,19%
vzw Stijn	285	6,01%

### 2.1.4. Belangrijke transacties van Inclusie Invest

Eenzijds is overeengekomen met vzw Stijn dat Inclusie Invest beroep kan doen op personeel van de genoemde vzw's voor de boekhouding van Inclusie Invest cvba-so. De geleverde prestaties worden jaarlijks tegen kostprijs gefactureerd aan Inclusie Invest cvba-so. In 2017 werd er 9.334,- euro gefactureerd voor de boekhouding van Inclusie Invest.

Anderzijds is vzw Stijn één van de projectdragers binnen Inclusie Invest en betaalt huur voor het project Vijverplein te Zutendaal. In 2017 bedroeg de huurprijs in totaal 106.580,- euro.

Er zijn geen transacties tussen PMV en Inclusie Invest.

### 2.1.5. Bestuursorgaan en dagdagelijks 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 aandelen categorie vertegenwoordigd als volgt (de E-aandelen categorie heeft geen vertegenwoordiging in de Raad van Bestuur) :

- **Categorie A:** max. 6 bestuurders
- **Categorie B:** max. 2 bestuurders
- **Categorie C:** max. 2 bestuurders
- **Categorie D:** max.1 bestuurder

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 van categorie A. Een ondervoorzitter wordt gekozen uit de bestuurders van categorie B en een ondervoorzitter wordt gekozen uit de bestuurders van categorie 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. De Raad van Bestuur komt maandelijks samen, met uitzondering van de maanden juli en augustus. De beslissingen worden genomen met gewone meerderheid van stemmen.

De Raad van Bestuur is als volgt samengesteld:

Bestuurder	Vertegenwoordiger	Adres	namens Cat.	Huidig mandaat	Aandelen Bezit
Dirk Seresia Voorzitter	vzw STIJN	J De Vriendstraat 23 te Overpelt	A	AvA 2023	100 A-aandelen
Cornelius Verbakel Ondervoorzitter	onafhankelijk	Leemzaal 25 te Borgloon	B	AvA 2021	10 B-aandelen
Urbain 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	Bataviastraat 7/13 te Antwerpen	A	AvA 2020	100 A-aandelen
Lucas Marain	De Klokke	Kerkstraat 30 te Kruikeke	A	AvA 2019	150 A-aandelen
Godelieva Vanbael	onafhankelijk	K. Van den Oeverstraat 12 te Borgerhout	C	AvA 2021	1 C-aandeel
Paul Janssens	onafhankelijk	Goorstraat 36 te Hever	C	AvA 2023	4 C-aandeel
Erwin Vrijens	PMV	Pilatusveld 31 te Londerzeel	D	AvA 2021	1050 D-aandelen
Wim Bijmens	n.v.t.	Maastrichtersteenweg 110 te Hasselt	n.v.t.	Gedelegeerd bestuurder	
Elke Ielegems	n.v.t.	Gestelstraat 54 te Lummen	n.v.t.	Operationeel directeur	

#### 2.1.6. Bezoldigingen operationele werking

De mandaten van de bestuurders zijn onbezoldigd. De afgevaardigd bestuurder ontvangt geen onkostenvergoeding in 2019. Vanaf 1 oktober 2018 heeft de Raad van Bestuur één personeelslid deeltijds tewerkgesteld (15.2 uur/week ) als operationeel directeur voor onbepaalde duur.

#### 2.1.7. Vermelding van veroordelingen als bedoeld in art. 20 van de wet van 25 april 2014

Geen van de bestuurders heeft de afgelopen 5 jaar een veroordeling opgelopen wegens fraudemisdrijven; is betrokken geweest bij een faillissement, surséance of liquidatie; of heeft een sanctie gekregen van of is officieel en openbaar beschuldigd door wettelijke of toezichhoudende 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 toezichhoudende organen van een uitgevende instelling. Inclusie Invest cvba-so is niet betrokken in rechtszaken en/of arbitrages.

#### 2.1.8. Rechtzaken en/of arbitrages

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. Deze gedragscode RvB en intern reglement zijn beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website [www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be)

#### 2.1.9. Commissaris

Callens, Pirenne, Theunissen & C° b.v.c.v. (CPT & C°) is aangesteld als commissaris bedrijfsrevisor voor de normale controlewerkzaamheden. Hiervoor werd met CPT & C° een overeenkomst afgesloten waarin bepaald is dat Inclusie Invest cvba-so voor deze werkzaamheden een jaarlijkse

vergoeding betaalt van € 3.600 exclusief BTW, onkosten en bijdrage IBR. CPT & C° wordt vertegenwoordigd door Philip Callens.

## 2.2. Financiële informatie over de uitgevende instelling (deel 2B volgens consultatiedocument, bijlage 1)

### 2.2.1. Jaarrekening van laatste 2 boekjaren

De algemene vergadering van 18 juni 2018, heeft de jaarrekening over het boekjaar 2017 goedgekeurd met volgende kerncijfers:

	2016	2017
Geplaatst kapitaal	€ 8.601.500	€ 9.490.500
Liquide middelen	€ 2.533.495	€ 2.694.830
Resultaat voor belasting	€ 82.282	€ 137.135
Bedrijfsopbrengsten	€ 196.101	€ 237.093
Bedrijfskosten	€ 121.678	€ 128.013
Financiële opbrengsten	€ 9.769	€ 3.116
Financiële kosten	€ 2.414	€ 128

De neergelegde jaarrekeningen voor de afgelopen 2 boekjaren 2016-2017 alsook het verslag 'zonder voorbehoud' van de bedrijfsrevisor vindt u in resp. bijlage 1 en 2 bij deze informatie-nota en is tevens beschikbaar op de maatschappelijke zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website [www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be).

### 2.2.2. Werkkapitaal

Inclusie Invest cvba-so bouwt infrastructuur zowel op korte als op lange termijn voornamelijk met eigen kapitaal, d.w.z. kapitaal afkomstig van de aankoop van aandelen door vennoten. Tot op heden is geen vreemd kapitaal gebruikt door het aangaan van kredieten. Het werkkapitaal van Inclusie Invest cvba-so is toereikend om aan zijn huidige verplichtingen te voldoen en dit minimaal voor een periode van 12 maanden volgend op de publicatiedatum van deze Nota. Het werkkapitaal ziet er per 31 december 2017 als volgt uit:

	2017
Liquide middelen	€ 2.694.830
wettelijke & beschikbare reserves	€ 52.648
overgedragen winst	€ 11.982
afschrijvingen	€ 76.555
<b>Werkkapitaal</b>	<b>€ 2.836.015</b>

### 2.2.3. Overzicht kapitalisatie en schuldenlast

De financiering van Inclusie Invest cvba-so ziet er per 31 december 2017 als volgt uit:

31/12/2017		
kapitaal	€ 949.500	
reserves	€ 52.648	
resultaat van de periode	€ 126.603	
<b>Eigen vermogen</b>	<b>€ 1.128.751</b>	
schulden op meer dan 1 jaar	€ -	
schulden op ten hoogste 1 jaar	schulden leveranciers	€ 100.370
	belastingen	€ 39.861
	dividend aandeelhouders	€ 79.034
<b>Schulden</b>	<b>€ 219.265</b>	

### 2.2.4. Wijziging in financiële of handelspositie laatste boekjaar

Na het einde van het boekjaar 2017 werd in 4 projecten verder geïnvesteerd; Project De Klokke werd afgewerkt en hiervan zijn de eerste huurinkomsten binnengekomen in het laatste boekjaar.

Wijzigingen van betekenis in de financiële positie van Inclusie Invest tussen 01//01/2018 en 01/12/2018 zijn als volgt:

Financiële positie laatste boekjaar - 2018			
LOCATIE	PROJECT	INVESTERING	BESCHRIJVING
UITGAVEN tussen 1/1/2018 - 1/12/2018			
Hoboken	(7) Cockerilhof	€ 720.726,04	aankoop pand & verbouwing
Sint-Niklaas	(5) De klokke	€ 75.913,13	afwerking
Tollebeek	(6) Zonnelied	€ 116.989,85	verbouwing
Antwerpen	(8) Kaartse Bossen	€ 336.813,25	nieuwbouw
INKOMSTEN tussen 1/1/2018 - 1/12/2018			
Sint-Niklaas	(5) De klokke	€ 52.116,68	huur sinds februari 2018

## DEEL 3. Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

### 3.1. Beschrijving van de aanbieding (deel 3A volgens consultatiedocument, bijlage 1)

#### 3.1.1. Voorwaarden van de aanbieding

##### *Inschrijvingsprocedure voor natuurlijke en rechtspersonen*

Natuurlijke (C-vennoten) en rechtspersonen (B-vennoten) 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 inschrijvingsformulier is beschikbaar op de website [www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be) onder "aandelen kopen". Vervolgens dienen de kandidaat-vennoten het overeenkomstige bedrag te storten op de bankrekening van Inclusie Invest. Ten laatste tijdens de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur wordt beslist over de aanvaarding als vennoot. 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 uitgegeven aandelen zijn aandelen op naam.



### *Projectvoorkeur*

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.

### *Voorwaarden*

Het ter beschikking gestelde kapitaal dient gebruikt te worden met het oog op het realiseren van bouw- of verbouwingsprojecten in de vorm van infrastructuur voor huisvesting van personen met een beperking zonder onderscheid op basis van huidskleur, geslacht, taal, godsdienst, politieke of andere overtuiging. Elk project vertegenwoordigt een totale investering door de vennootschap van minimaal 1.000.000 euro (inclusief constructiekosten en BTW), zonder gebruik te maken van vreemd vermogen.

De investering 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.

### *Minimum en maximumbedrag*

Het minimum inteken bedrag voor B-aandelen rechtspersonen die wensen toe te treden als vennoot is 20.000,- euro, zijnde 10 aandeel.

Het minimum inteken bedrag voor C-aandelen - natuurlijke en rechtspersonen die wensen toe te treden als vennoot is 2.000,- euro, zijnde 1 aandeel.

Het maximum inteken bedrag voor natuurlijke en rechtspersonen die wensen toe te treden als vennoot is onbegrensd.

#### *3.1.2. Totaalprijs van de aandelen*

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

#### *3.1.3. Tijdschema van de aanbidding*

De inschrijvingsperiode, gedurende dewelke beleggers, kunnen inschrijven op het Aanbod, loopt vanaf de uitgave van deze Nota voor een periode van één jaar, behoudens vervroegde afsluiting. Het bedrag van de uitgifte bedraagt minimum € 2.000 (1 aandeel) en maximum € 5.000.000,00 (2.500 aandelen).

De maximale verwatering door deze uitgifte ten opzichte van het aantal uitstaande aandelen bij de AvA van 18 juni 2018 is 32%.

#### *3.1.4. Kosten*

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

### *3.2. Redenen voor de aanbidding*

*(deel 3B volgens consultatiedocument, bijlage 1)*

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 uitgifte van aandelen zullen gebouwen en

infrastructuurprojecten worden gerealiseerd ten behoeve van personen met een beperking. Deze zullen aan hen of aan zorgverlenende organisaties worden verhuurd tegen een betaalbare prijs. 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 5.000.000,- euro is gebaseerd op de veronderstelling dat Inclusie Invest tussen nu en eind 2019 nog 3 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.

In onderstaande tabel zijn details terug te vinden van de financiering van de specifieke projecten die reeds gerealiseerd zijn en die Inclusie Invest volgend boekjaar wenst te verwezenlijken:

PROVINCIE	# Studio's	PROJECT	Reeds geïnvesteerd	Toegekende (nog niet opgenomen) investeringen
Antwerpen	12	(1) TOOTB => Schilde	€ 1.263.468	
Limburg	17	(2) Vijverplein => Zutendaal	€ 2.611.418	
West-Vlaanderen	8	(3) Feniks => Avelgem	€ 971.863	
Vl. Brabant	6	(4) Paviljoen Maria => Zemst	€ 789.046	
Oost-Vlaanderen	12	(5) De klokke => Sint-Niklaas	€ 1.383.052	
Vl. Brabant	8	(6) Zonnelied => Tollembeek	€ 416.337	€ 283.663
Antwerpen	9	(7) Cockerilhof => Hoboken	€ 818.254	€ 231.746
Antwerpen	18	(8) Kaartse Bossen => Brasschaat	€ 336.813	€ 776.187
<b>TOTAAL</b>	<b>90</b>		<b>€ 8.590.251</b>	<b>€ 1.291.597</b>

				Nieuwe investeringen - budgetraming
Antwerpen	16	(9) Borgerstein => Mechelen		€ 1.200.000
	34	Overige 2 projecten		€ 3.800.000
<b>Investerings 2019-2020</b>	<b>50</b>			<b>€ 5.000.000</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>140</b>		<b>€ 8.590.250,76</b>	<b>€ 6.291.596,69</b>

Beschikbaar kapitaal per 1 december 2018	€ 2.970.803,84
<b>Min op te halen kapitaal</b>	<b>€ 3.320.792,85</b>

## DEEL 4. Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

### 4.1. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten (deel 4A volgens consultatiedocument, bijlage 1)

#### 4.1.1. Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten

- **Aandelen A:** aandelen van rechtspersonen actief in de gehandcaptensector, 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 beperking 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. Per 1 december 2018 is PMV aandeelhouder met 1991 aandelen.
- **Aandelen E:** aandelen van natuurlijke personen of rechtspersonen die voor maximum tien (10) aandelen inschrijven.

#### 4.1.2. Munt, benaming en nominale waarde

Munt:	EURO
Benaming:	A-B-C-D-E aandelen
Nominale waarde A-B-C-D-aandelen:	2.000 €/stuk
Nominale waarde E-aandelen:	500€/stuk.

Alle aandelen zijn volledig volgestort overeenkomstig de statuten per 31/12/2017.

Categorie	# Vennoten	Aandelen dd 31/12/2017	Bedrag	Verhouding
A	14	1185	€ 2.370.000	24,97%
B	13	588	€ 1.176.000	12,39%
C	272	1262	€ 2.524.000	26,60%
D	1	1670	€ 3.340.000	35,19%
E	61	161	€ 80.500	0,85%
<b>Totaal</b>	<b>361</b>	<b>4866</b>	<b>€ 9.490.500</b>	<b>100%</b>

#### 4.1.3. Vervaldatum en terugbetalingsmodaliteiten

Een vennoot mag gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar uittreden of verzoeken om een gedeeltelijke terugnemning van zijn aandelen. Een vennoot die dit wenst dient hier schriftelijk om te verzoeken. Dit kan bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs. Die terugnemning 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:

- **A-aandelen:** maximaal kan worden opgelegd dat vennoten met A-aandelen alleen kunnen uittreden indien ze een andere vennoot uit dezelfde categorie aanbrengen. Deze vennoot die de bestaande A-aandeelhouder zal vervangen dient toegelaten te worden door de Raad van Bestuur en dient een inbreng te doen van dezelfde grootteorde als de vennoot die wenst uit te treden.
- **B en D-aandelen:** maximaal kan opgelegd worden dat vennoten met B- en D-aandelen ten vroegste 5 jaar na toetreding kunnen uittreden en daarna per jaar maximaal een derde van hun aandelen kunnen terugnemen.
- **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 paragraaf 4.2). Door dit akkoord verkleint de kans aanzienlijk dat de Raad van Bestuur voorwaarden aan de uittreding of terugname moet opleggen.
- **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. 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.

#### 4.1.4. Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur

De nieuwe aandelen zijn, net als de bestaande aandelen, gewone aandelen die als laatste in de kapitaalstructuur staan in geval van insolventie. Stemrechten voor nieuwe aandelen zijn dezelfde als die voor bestaande aandelen B en C.

#### 4.1.5. Beperkingen van vrije overdracht

De aandelen kunnen overgedragen worden aan bestaande vennoten binnen dezelfde categorie mits goedkeuring door de Raad van Bestuur. 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 (verzoek tot uittreding).

#### *Overdracht aandelen categorie A, B 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.

#### 4.1.6. Rentevoet, dividendbeleid en data uitkering dividend

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. Op de algemene vergadering van 18 juni 2018 wordt, op voorstel van de Raad van Bestuur, de toekenning 1,25% of 25 euro per A/B/C/D-aandeel.

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. Particuliere investeerders genieten van een fiscale vrijstelling op dividenden. Vanaf 2018 is de regelgeving aangepast waarbij er een verrekening kan gebeuren van de ingehouden roerende voorheffing van in principe 30% via de aangifte in de personenbelasting: de eerste schijf van 640 euro aan dividenden per belastingplichtige is voortaan fiscaal vrijgesteld. Deze vrijstelling is van toepassing op alle dividenden, van alle Belgische en buitenlandse bedrijven. Maar deze vrijstelling geldt niet voor dividenden van beleggingsfondsen en juridische constructies. De vrijstelling geldt dus ook voor erkende coöperatieve vennootschappen zoals Inclusie Invest cvba.

#### 4.2. Garantie door een derde organisatie (deel 4B volgens consultatiedocument, bijlage 1)

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 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.

---

## DEEL 5. Andere relevante informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

- De oprichtingsakte met inbegrip van de statuten van Inclusie Invest cvba-so zijn beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website [www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be).
- De gedragscode voor de leden van de Raad van Bestuur is beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website [www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be).
- Het inschrijvingsformulier voor de toetreding van vennoten is beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website [www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be).
- Het intern reglement, goedgekeurd door de algemene vergadering op 1 maart 2011 is beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website [www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be).

- De historische financiële informatie, inclusief de neergelegde jaarrekening voor boekjaren 2014 geattesteerd door PWC en 2015, 2016 geattesteerd door Callens, Pirenne, Theunissen & Co : bijlage 1 bij deze Nota, tevens beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cvba-so en op de website [www.inclusieinvest.be](http://www.inclusieinvest.be).

BIJLAGE 1:  
Jaarrekeningen boekjaar 2016 en 2017



**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET  
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN  
DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS**

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 IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 18-06-2018

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2017 tot 31-12-2017

Vorig boekjaar van 01-01-2016 tot 31-12-2016

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

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

VOL 2.2, VOL 6.2.1, VOL 6.2.2, VOL 6.2.3, VOL 6.2.4, VOL 6.2.5, VOL 6.3.2, VOL 6.3.3, VOL 6.3.4, VOL 6.3.5, VOL 6.4.1, VOL 6.4.2, VOL 6.4.3, VOL 6.5.1, VOL 6.5.2, VOL 6.7.2, VOL 6.8, VOL 6.11, VOL 6.14, VOL 6.15, VOL 6.17, VOL 6.18.1, VOL 6.18.2, VOL 6.20, VOL 9, VOL 10

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN  
COMMISSARISSSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN  
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE****LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

**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

**MARIJSSE** Eric

Scheldeoeverstraat 4

8580 Avelgem

BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2019

Bestuurder

**VERBAKEL** Cornelius

Leemzaal 25

3840 Borgloon

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: 19-06-2023

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: 19-06-2023

Bestuurder

**PATTYN** Marc

Bataviastraat 7/13

2000 Antwerpen

BELGIË

Begin van het mandaat: 24-06-2013

Einde van het mandaat: 19-06-2023

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

**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

## JAARREKENING

## BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>	6.1	20	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b><u>7.049.053</u></b>	<b><u>6.097.957</u></b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.2	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	6.3	22/27	<b>7.049.053</b>	<b>6.097.957</b>
Terreinen en gebouwen		22	5.324.358	4.609.694
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	1.724.695	1.488.263
<b>Financiële vaste activa</b>	6.4/6.5.1	28		
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8		
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>2.725.342</u></b>	<b><u>2.791.770</u></b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3		
Voorraden		30/36		
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b>27.836</b>	<b>4.165</b>
Handelsvorderingen		40	24.995	
Overige vorderingen		41	2.841	4.165
<b>Geldbeleggingen</b>	6.5.1/6.6	50/53		<b>250.023</b>
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		250.023
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b>2.694.830</b>	<b>2.533.495</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	6.6	490/1	<b>2.676</b>	<b>4.087</b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b><u>9.774.395</u></b>	<b><u>8.889.727</u></b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		10/15	<b><u>9.555.130</u></b>	<b><u>8.647.688</u></b>
<b>Kapitaal</b>	6.7.1	10	<b>9.490.500</b>	<b>8.601.500</b>
Geplaatst kapitaal		100	9.490.500	8.601.500
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
<b>Uitgiftepremies</b>		11		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>		12		
<b>Reserves</b>		13	<b>52.648</b>	<b>33.658</b>
Wettelijke reserve		130	17.549	11.219
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133	35.099	22.439
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>		14	<b>11.982</b>	<b>12.530</b>
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>		16		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168		
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b><u>219.265</u></b>	<b><u>242.038</u></b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.9	17		
Financiële schulden		170/4		
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173		
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.9	42/48	<b>219.265</b>	<b>242.018</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	100.370	158.452
Leveranciers		440/4	100.370	158.452
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	39.861	18.511
Belastingen		450/3	39.861	18.511
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	79.034	65.055
<b>Overlopende rekeningen</b>	6.9	492/3		<b>20</b>
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>9.774.395</b>	<b>8.889.726</b>

**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		70/76A	<b>262.160</b>	<b>196.622</b>
Omzet	6.10	70	237.093	196.101
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	24.995	
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	72	521
<b>Bedrijfskosten</b>		60/66A	<b>128.013</b>	<b>121.696</b>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60		
Aankopen		600/8		
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609		
Diensten en diverse goederen		61	43.608	50.495
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	76.555	66.411
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8		
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	5.124	4.773
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	2.726	17
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)</b>		9901	<b>134.147</b>	<b>74.926</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>		75/76B	<b>3.116</b>	<b>9.769</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	3.116	9.769
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	3.116	9.769
Opbrengsten uit vlottende activa		751		
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
<b>Financiële kosten</b>		65/66B	<b>128</b>	<b>2.413</b>
Recurrente financiële kosten	6.11	65	128	2.413
Kosten van schulden		650	128	2.413
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9		
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)</b>		9903	<b>137.135</b>	<b>82.282</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat (+)/(-)</b>	6.13	67/77	<b>10.532</b>	
Belastingen		670/3	10.532	
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9904	<b>126.603</b>	<b>82.282</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9905	<b>126.603</b>	<b>82.282</b>

**RESULTAATVERWERKING**

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906	<b>139.133</b>	<b>108.180</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	126.603	82.282
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	12.530	25.898
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>		791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		
aan de reserves		792		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>		691/2	<b>18.990</b>	<b>12.341</b>
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920	6.330	4.114
aan de overige reserves		6921	12.660	8.227
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	<b>(+)/(-)</b>	14	<b>11.982</b>	<b>12.530</b>
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>		794		
<b>Uit te keren winst</b>		694/7	<b>108.161</b>	<b>83.308</b>
Vergoeding van het kapitaal		694	108.161	83.308
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

**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	0
8002		
8003		
8004		
20	0	
200/2		
204		



**STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>TERREINEN EN GEBOUWEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8191P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>4.825.710</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)(-) 8181	791.219	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8191	<b>5.616.929</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8251P	<b>XXXXXXXXXX</b>	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-) 8241		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8251		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8321P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>216.016</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8271	76.555	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-) 8311		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8321	<b>292.571</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	22	<b><u>5.324.358</u></b>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8196P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>1.488.263</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	1.027.651	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-791.219	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8196	<b>1.724.695</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8256P	<b>XXXXXXXXXX</b>	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8246		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8256		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8326P	<b>XXXXXXXXXX</b>	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8316		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8326		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	27	<b>1.724.695</b>	

**GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**

**OVERIGE GELDBELEGGINGEN**

**Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen**

Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag

Edele metalen en kunstwerken

**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		
8683		
52		
8684		
53		<b>250.023</b>
8686		
8687		250.023
8688		
8689		

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

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

Brandverzekering

Boekjaar
2.676

**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	8.601.500
100	9.490.500	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

- Aandelen categorie A
- Aandelen categorie B
- Aandelen categorie C
- Aandelen categorie D
- Aandelen categorie E

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

- Aandelen categorie A
- Aandelen categorie B
- Aandelen categorie C
- Aandelen categorie D
- Aandelen categorie E

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	0	0
	164.000	82
	206.000	103
	520.000	260
	-1.000	-2
	2.370.000	1.185
	1.176.000	588
	2.524.000	1.262
	3.340.000	1.670
	80.500	161
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

**Niet-gestort kapitaal**

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

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

**Eigen aandelen**

Gehouden door de vennootschap zelf

- Kapitaalbedrag
- Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

- Kapitaalbedrag
- Aantal aandelen

**Verplichtingen tot uitgifte van aandelen**

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

- Bedrag van de lopende converteerbare leningen
- Bedrag van het te plaatsen kapitaal
- Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

- Aantal inschrijvingsrechten in omloop
- Bedrag van het te plaatsen kapitaal
- Maximum aantal uit te geven aandelen

**Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal**

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

**Aandelen buiten kapitaal**

Verdeling

- Aantal aandelen
- Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

- Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf
- Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

**STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)****UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN 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

Codes	Boekjaar
9072	
9073	23.473
450	10.532
9076	
9077	

**Bezoldigingen en sociale lasten**

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

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

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

Boekjaar



## OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN</b>	76	<b><u>72</u></b>	<b><u>521</u></b>
<b>Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten</b>	76A	<b>72</b>	<b>521</b>
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630		
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	72	521
<b>Niet-recurrente financiële opbrengsten</b>	76B		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
<b>NIET-RECURRENTE KOSTEN</b>	66	<b><u>2.726</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b>Niet-recurrente bedrijfskosten</b>	66A	<b>2.726</b>	<b>17</b>
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	2.726	17
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
<b>Niet-recurrente financiële kosten</b>	66B		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691		



**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	<b>10.532</b>
9135	10.532
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	106.149

**Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar**

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		
9147		
9148	23.473	18.511

**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**

Voorname voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

**Waarborgen toegestaan in hun voordeel**

**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel**

**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	3.850
95061	
95062	
95063	1.283
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. Voor de afschrijving van deze activa wordt er rekening gehouden met een restwaarde in de mate dat er een verplichting bestaat bij de erfpachtgever 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.

- 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.

Vorraden :

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

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

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

Vorderingen :

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

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

In voorkomend geval worden:

- 1° de rente die in de nominale waarde van de vordering vervat is, of
- 2° het verschil tussen aanschaffingswaarde en nominale waarde van de vordering geboekt in de overlopende rekeningen van het passief en pro rata temporis in resultaat genomen.

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

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

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

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

Geldbeleggingen in liquide middelen :

- Tegoeden bij financiële instellingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

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

Voorzieningen voor risico's en kosten :

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

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

Schulden :

- De schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

**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 18 06 2018 over het boekjaar afgesloten per 31 12 2017**

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 2017**

---

**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.

Per einde 2017 hebben we 5 projecten in gebruik goed voor 56 wooneenheden en een maandelijkse huuropbrengst van 25.000 euro. De beschikbare wooneenheden zijn - Avelgem (West-Vlaanderen), Schilde (Antwerpen) en Zutendaal (Limburg), Zemst (Vlaams-Brabant) en Sint-Niklaas (Oost-Vlaanderen). Verder werden beschikken we over een bouwvergunning voor de verbouwing van het oud gemeentehuis in Tollenbeek (project Zonnelied) en het project Kaartse Bossen (project Rotonde). De gesprekken met vzw Maud & Co hebben in april 2018 geleid tot de aankoop van het Cockerillhof in Hoboken waar er 9 wooneenheden gerealiseerd zullen worden tegen eind 2018. Voor het project de Mozaïek (Oostakker) heeft de projectdrager beslist om dit project op eigenkaracht verder te zetten.



Aantal vennoten		A	B	C	D	E
31/12/2016	343	14	13	254	1	61
31/12/2017	357	14	13	269	1	60
Toename 2017	14	0	0	15	0	-1
Aantal aandelen		A	B	C	D	E
31/12/2016	4 423	1185	506	1159	1410	163
31/12/2017	4 866	1185	588	1262	1670	161
Toename 2017	443	0	82	103	260	-2
Kapitaal		A	B	C	D	E
31/12/2016	€ 8 601 500	€ 2 370 000	€ 1 012 000	€ 2 318 000	€ 2 820 000	€ 81 500
31/12/2017	€ 9 490 500	€ 2 370 000	€ 1 176 000	€ 2 524 000	€ 3 340 000	€ 80 500
Toename 2017	€ 889 000	€ -	€ 164 000	€ 206 000	€ 520 000	€ -1 000
Aantal vennoten		A	B	C	D	E
14/05/2018	409	14	15	319	1	60
Aantal aandelen		A	B	C	D	E
14/05/2018	5 390	1185	623	1430	1991	161
Kapitaal		A	B	C	D	E
14/05/2018	€ 10 538 500	€ 2 370 000	€ 1 246 000	€ 2 860 000	€ 3 982 000	€ 80 500

Dit maakt dat we op datum van vandaag 8 (90 wooneenheden) projecten in verschillende fases in portefeuille hebben. Hiervoor hebben 409 vennoten (RvB 14 mei 2018) 10.538.500,- euro bijeengebracht dat integraal kan geïnvesteerd worden in infrastructuur voor mensen met een beperking.

**Maatschappelijke betrokkenheid;** 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 heeft PMV haar volledig engagement geïnvesteerd (37,79% van het maatschappelijk kapitaal) ten belope van 3.982.000 euro.

**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 (10 oktober 2017), de controlerende Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten in België. Vandaag zijn er reeds 319 C-vennoten en 15 B-vennoten en 60 E-vennoten goed voor 39,73% van het maatschappelijk kapitaal. Tijdens het boekjaar 2017 is het ingebracht kapitaal door de burger (E-, B- & C-aandeelhouders) met 9,76% gestegen tot 3.780.500 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 en Hoboken), ..., 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. Zo hebben we in 2017 ons kapitaal weten te verhogen met 9,37%, 889.000 euro extra die integraal geïnvesteerd zal worden in onze negen projecten. Door deze bijkomende investeringen bedraagt de totale boekwaarde van de gebouwen en terreinen op 31 december 2017 7.049.053 euro.

Op vandaag mogen we tevreden vaststellen dat het totaal opgehaalde kapitaal de kaap van de 10MEUR heeft overschreden (10.538.500 euro). Deze stijging tov. 31 dec 2017 is te verklaren door de intreding van aandeelhouders (en de volstorting van het kapitaal van PMV tot 3.982.000 EUR) voor het project Maud&Co in Hoboken dat in april 2018 is aangekocht.

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 262.160 euro. De totale bedrijfskosten bedragen 128.013 euro. De financiële opbrengsten bedragen 3.116 euro. De financiële kosten bedragen 128 euro (excl NIT).

Door de rente evolutie realiseren we nog slechts gemiddeld 0,1% opbrengsten uit ons financieel actief (liquide middelen 2.694.830 euro). In vergelijking met 2016 zijn deze opbrengsten nog sterk verminderd.

Uit de jaarrekening blijkt dat de vennootschap in het boekjaar 2017 een werkingsresultaat voor afschrijvingen van 210.702 euro realiseert. De vennootschap heeft een winst (excl NIT) voor belastingen geboekt van 137.135 euro (*opbrengsten 237.093 euro + andere werkingsopbrengsten 24.995 euro + uitzonderlijke opbrengsten 71 euro + financiële opbrengsten 3.116 euro - bedrijfskosten 125.286 euro - uitzonderlijke kosten 2.726 euro + financiële kosten 128 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 2017 hebben we met een werkingsresultaat van 188.361 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 1 jan 2017) en St.Niklaas (12 wooneenheden - verhuurbaar 2018) beschikken we vanaf januari 2018 over de volle huur van de 56 studio's.

**Vertraging in het aantrekken van nieuwe project.** In 2017 is gebleken dat er een vertraging zit in het indienen van nieuwe projecten en dit ondanks de grote interesse en gesprekken met verschillende potentiële projectdragers. Dit komt door een zekere vorm van onzekerheid door de invoering van de Persoonsvolgende Financiering. De invoering is van start gegaan per 1 januari 2017 en wordt gefascereerd doorgevoerd tot dat deze in 2020 volledig is ingevoerd.

## 2 Bestemming van het resultaat

Het voorbije boekjaar resulteert in een te verwerken winst van 126.603 euro. Wij stellen aan de algemene vergadering voor om dit als volgt te verwerken:

	euro
<input type="checkbox"/> winst van het boekjaar	126.603,-
<input type="checkbox"/> toevoeging aan het eigenvermogen (wettelijke reserve)	6.330,-
<input type="checkbox"/> toevoeging aan het eigenvermogen (beschikbare reserve)	12.660,-
<input type="checkbox"/> Overgedragen winst van het vorig boekjaar	12.530,-
<input type="checkbox"/> Te bestemmen winst saldo	120.143,-
<input type="checkbox"/> Over te dragen winst naar volgend boekjaar	11.982,-
<input type="checkbox"/> Vergoeding van het kapitaal	108.161,-

De raad van bestuur stelt voor om van de beschikbare winst, 108.161 euro als vergoeding op het kapitaal zijnde 1,25% onder de vorm van dividend uit te keren.

## 3 Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen te melden na balansdatum.

## 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 (2 E-vennoten en 3 C-vennoten) tot uittreding ontvangen voor een bedrag van 11.500 euro of 0,11% van het kapitaal. Gezien Inclusie Invest beschikt over voldoende liquide middelen worden deze uittredingen aanvaard en zal het ingebracht kapitaal van deze vennoten na de AvA van 18 juni 2018 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 2017 uitgeoefende mandaat c.q. controle.

## 8 Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

## 9 Verantwoording van de waarderingsregels

Waarderingsregels. De Raad van bestuur noteert geen aanpassingen in de waarderingsregels tov. vorig boekjaar :

De vennootschap noteerde een winst over het boekjaar 2017.

## 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 5 projecten in iedere Vlaamse provincie actief. 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 2018 en lopen er nog verscheidene concrete gesprekken rond de realisatie van een project in heel Vlaanderen. Onze doelstelling is om zo snel als mogelijk 15 projecten volledig gerealiseerd te hebben en jaarlijks proberen we 2 à 3 concrete overeenkomsten af te sluiten en alzo actief te worden 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 burgers 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'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 jaarheft. 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.

14 Mandaten en benoemingen

Er vervallen geen mandaten en er zijn geen nieuw benoemingen.

Getekend, Gwyneth, 14/10/2018

Getekend, Baigloen, 14/10/2018

Dina SERESIA

voorzitter

Bestuurder



Cor Verbakel

Ondervoorzitter

Bestuurder



BIJLAGE 2:  
Verslag bedrijfsrevisor



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS  
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP  
INCLUSIE INVEST CVBA-SO  
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP  
31 DECEMBER 2017**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Inclusie Invest cvba-so ("de vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 19 juni 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Inclusie Invest cvba-so uitgevoerd gedurende 4 opeenvolgende boekjaren.

**Verslag over de controle van de jaarrekening**

***Oordeel zonder voorbehoud***

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2017 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 9.774.395 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 126.603.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2017, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

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

Antwerp | Brussels | Hasselt | Kortrijk | Namur | Verviers | Luxembourg (L) | Berlin (G) | Lille (F)  
Audit | Tax | Accounting | IT Services | Risk | 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<sup>o</sup>

member Crowe Horwath International

### ***Basis voor het oordeel zonder voorbehoud***

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor 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.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

### ***Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening***

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.



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

member Crowe Horwath International

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.



## Callens, Pirenne & C°

member Crowe Horwath International

### **Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

#### ***Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan***

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor 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.

#### ***Verantwoordelijkheden van de commissaris***

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

#### ***Aspecten betreffende het jaarverslag***

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag.

#### ***Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid***

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.



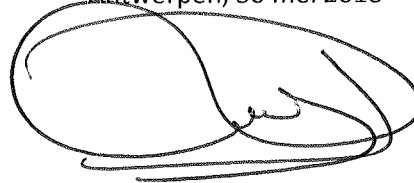
## Callens, Pirenne & C°

member Crowe Horwath International

### **Andere vermeldingen**

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire 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.

Antwerpen, 30 mei 2018



Callens, Pirenne, Theunissen & Co  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door  
Philip Callens  
Bedrijfsrevisor