



Jaarverslag Inclusie Invest 2021

Veilig investeren met respect!

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	:	BREUGELWEG 200 – 3900 PELT	ONDERNEMINGSNR: 0834.804.863
ADMINISTRATIEF ADRES	:	SINT-GERARDUSDREEF 1 – 3590 DIEPENBEEK	IBAN-NR: BE05 7350 2757 6175
TEL.	:	+32 11 350 100	BIC-CODE: KREDBEBB
WEBSITE	:	WWW.INCLUSIEINVEST.BE	

Jaarverslag van de Raad van Bestuur aan de gewone Algemene Vergadering der vennoten te houden op 13 06 2022 over het boekjaar afgesloten d.d. 31 12 2021

Geachte vennoten,

Graag brengen wij u verslag uit over de activiteiten van Inclusie Invest van het afgelopen boekjaar 2021, en leggen u de jaarrekening ter goedkeuring voor.

1. Toelichting bij de jaarrekening afgesloten per 31 12 2021

Inleiding

Een decennium geleden werd deze coöperatie opgericht als één van de mogelijke antwoorden op het nijpend tekort aan aangepaste woonplaatsen voor personen met een beperking. Vandaag merken we dat de wachtlijsten nog steeds groeien. De overheid krijgt de tekorten in de sector voor personen met een beperking niet alleen opgelost. Met Inclusie Invest als coöperatie, willen we ons verenigen en samen op een duurzame manier geld verzamelen om te investeren in inclusieve projecten voor personen met een beperking. We doen daarmee beroep op het publieke spaarwezen in België om zo voldoende vermogen te verzamelen om onze doelstellingen te realiseren. Belgen staan bekend als goede spaarders en beleggen massaal bij de banken, maar toch worden er onvoldoende nieuwe investeerders naar de sector toe geleid. Inclusie Invest wil hierin een veilig en duurzaam alternatief vormen om nieuwe investeerders naar de sector aan te trekken.

Met Inclusie Invest willen we ons steentje bijdragen aan een inclusieve maatschappij, een maatschappij waarin we als mens centraal staan. Een maatschappij waarin er plaats is voor iedereen, een maatschappij waarin iedereen zichzelf kan zijn en van waaruit ieder zijn eigen bijdrage kan leveren.

Een inclusieve maatschappij is een samenleving waarin ecologie, humanisme en economie hand in hand gaan als basis voor een duurzame toekomst. Een samenleving waar iedereen aan dezelfde startlijn staat. Wie daar niet op eigen kracht raakt, verdient een duwtje in de rug. In een inclusieve maatschappij bepaalt niet de plaats waar je wieg stond of wat je van geboorte meekrijgt je mogelijkheden. Wel is de mate waarin je verantwoordelijkheid neemt over je eigen leven, er architect van wil zijn, van dromen doelen kan maken en ze met talent en passie verwezenlijken doorslaggevend. Met Inclusie Invest willen we alvast medemensen die op het gebied van zelfredzaamheid en wonen ondersteuning nodig hebben vooruithelpen met betaalbare aangepaste kleinschalige woonvormen.

Maatschappelijke betrokkenheid is daarbij erg belangrijk. Elk project is anders en krijgt vorm op basis van de zorgbehoeften en capaciteiten van de bewoners, de randvoorwaarden van de locatie alsook de zorgvisie van de projectdragers die instaan voor de nodige ondersteuning, permanentie en/of individuele begeleiding van de bewoners met een zorgnood. Door onze specifieke aanpak worden burgers (bv. ouders) 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. Inclusie Invest wil mensen bij elkaar brengen om samen richting te geven aan een mooie toekomst voor mensen met een zorgnood, en prioritair mensen met een beperking.

Overzicht van onze projecten

In 2021 was er 1 project in uitvoering, namelijk project Schijfstraat (projectdrager: Borgerstein vzw). Dit nieuwbouwproject is in het najaar van 2019 in uitvoering gegaan. Het project is ondertussen afgewerkt en de 16 bewoners hebben begin juni 2021 hun intrek genomen in het gebouw.

In 2021 en de eerste helft van 2022 zijn er kennismakings- en verderzettingsgesprekken geweest met een 10-tal geïnteresseerde projecten, waarvan er vandaag een project verder uitgevoerd wordt samen met Inclusie Invest. Met een 5-tal andere projecten lopen nog verdere gesprekken over mogelijke samenwerkingen.

De lange wachtlijsten voor een persoonsvolgend budget, zorgen nog steeds voor grote onzekerheid, vooral bij ouderprojecten.



Figuur 1: Verschillende projecten in Vlaanderen

Dit maakt dat we op datum van vandaag 10 projecten (116 wooneenheden), in verschillende fasen van uitvoering, in portefeuille hebben. Daarvan zijn er eind 2021 9 projecten in gebruik, wat overeenkomt met 106 wooneenheden, m.n. Avelgem (West-Vlaanderen), Schilde (Antwerpen), Zutendaal (Limburg), Zemst (Vlaams-Brabant), Sint-Niklaas (Oost-Vlaanderen),

Hoboken (Antwerpen), Tollembeek (Vlaams-Brabant), Brasschaat (Antwerpen) en Mechelen (Antwerpen).

Voor het project in Pelt (Limburg) werd in 2021 de raamovereenkomst getekend voor de bouw van 10 wooneenheden voor blinden en slechtzienden.

Informatienota & overzicht aandeelhouders

Sinds 2018 is een nieuwe prospectuswet van kracht die stelt dat de prospectusplicht onder bepaalde voorwaarden niet voor alle aanbiedingen aan het publiek van toepassing is. Wanneer de aanbiedingen van beleggingsinstrumenten aan het publiek een totale tegenwaarden van 5.000.000 euro of minder heeft over een periode van twaalf maanden, dient er een informatienota gepubliceerd te worden in plaats van een prospectus. Vorig jaar werd voor de 4^e keer een informatienota neergelegd bij het FSMA. De informatienota dd. 01/01/2022 vindt u terug op de homepage van de website: <http://www.inclusieinvest.be/>.

Eind 2021 hebben 388 vennoten 11.500.000 euro bijeengebracht dat integraal kan geïnvesteerd worden in inclusieve infrastructuur voor personen met een zorgnood. Op 31/12/2021 zijn er 16 B-vennoten, 302 C-vennoten en 55 E-vennoten. Dit is goed voor 35,4% van het maatschappelijk kapitaal. Tijdens het boekjaar 2021 is het totale ingebracht kapitaal met 2,6% gedaald. Het ingebracht kapitaal door de burger (B-, C- & E-aandeelhouders) is met 4.49% gedaald tot 4.072.000 euro. Onderstaande tabel geeft dit weer: Tijdens het boekjaar zijn er geen nieuwe projecten opgestart. Waardoor het kapitaal dat door nieuwe aandeelhouders ingebracht is, zich beperkt tot 118.000 euro. In het eerste semester van 2021 zijn er voor 431.500 euro aan uittredingen genoteerd waarvan 2 aandeelhouders samen voor een bedrag van 362.000 euro, één zorginstelling, investeerder van het eerste uur, en 1 bewoner die het project verlaten heeft. Deze uittredingen zijn dat ook goedgekeurd op de AvA van 2021.

datum	#vennoten	A	B	C	D	E
31/12/2018	417	14	16	328	1	58
31/12/2019	414	14	16	325	1	58
31/12/2020	412	16	15	324	1	56
31/12/2021	389	15	16	302	1	55
evolutie 2021	-23	-1	1	-22	0	-1

datum	#aandelen	A	B	C	D	E
31/12/2018	5486	1235	648	1458	1991	154
31/12/2019	5553	1235	733	1440	1991	154
31/12/2020	6020	1784	683	1411	1991	151
31/12/2021	5858	1723	693	1307	1991	144
evolutie 2021	-162	-61	10	-104	0	-7

datum	kapitaal	A	B	C	D	E
31/12/2018	€ 10.741.000	€ 2.470.000	€ 1.296.000	€ 2.916.000	€ 3.982.000	€ 77.000
31/12/2019	€ 10.875.000	€ 2.470.000	€ 1.466.000	€ 2.880.000	€ 3.982.000	€ 77.000
31/12/2020	€ 11.813.500	€ 3.568.000	€ 1.366.000	€ 2.822.000	€ 3.982.000	€ 75.500
31/12/2021	€ 11.500.000	€ 3.446.000	€ 1.386.000	€ 2.614.000	€ 3.982.000	€ 72.000
evolutie 2021	-€ 313.500	-€ 122.000	€ 20.000	-€ 208.000	€ -	-€ 3.500

Tabel 1: aantal vennoten en geplaatst kapitaal

Toelichting bij de jaarrekening

We stellen vast dat in 2021 het totaal opgehaalde kapitaal 11.500.000 euro bedraagt, wat een afname is met 313.500 euro.

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 498.887 euro. De totale bedrijfskosten bedragen 336.608 euro. De financiële opbrengsten bedragen 0 euro. De financiële kosten bedragen 149 euro.

Door de rente-evolutie realiseren we nog slechts gemiddeld 0.0% opbrengsten uit ons financieel actief (liquide middelen 775.299 euro).

Uit de jaarrekening blijkt dat de vennootschap in het boekjaar 2021 een werkingsresultaat voor afschrijvingen van 344.220 euro realiseert. De vennootschap heeft een winst voor belastingen geboekt van 162.130 euro (*opbrengsten 482.905 euro + andere werkingsopbrengsten 15.268 euro + niet-recurrente opbrengsten 714 euro + financiële opbrengsten 0 euro - bedrijfskosten 336.608 euro - financiële kosten 149 euro*). Dit ten opzichte van 127.859 euro winst voor belasting in 2020.

Ook in 2021 hebben we erop toegezien dat de werkingskosten volledig gedragen zijn door bedrijfsopbrengsten, die voor het grootste deel uit huuropbrengsten bestaan.

Het voorbije boekjaar resulteert in een te verwerken winst van 122.365 euro, ten opzichte van 91.583 euro in 2020.

2. Bestemming van het resultaat

Wij stellen aan de algemene vergadering voor om de winst van boekjaar 2021 (122.365 euro) als volgt te verwerken:

	2018	2019	2020	2021
Winst van het boekjaar	€ 143.800	€ 60.613	€ 91.583	€ 122.365
Toevoeging aan het eigen vermogen (wettelijke reserve)	€ (7.190)	€ (3.031)	€ (4.579)	€ (6.118)
Toevoeging aan het eigen vermogen (overige reserve)	€ (14.380)	€ (6.061)	€ (9.159)	€ (12.236)
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	€ 11.982	€ 4.311	€ 1.642	€ 1.417
Te bestemmen winst saldo	€ 134.212	€ 55.832	€ 79.487	€ 105.428
Over te dragen winst naar het volgend boekjaar	€ (4.311)	€ (1.642)	€ (1.417)	€ (293)
Vergoeding van het kapitaal	€ 129.901	€ 54.190	€ 78.070	€ 105.135

Tabel 2: bestemming van de winst

De raad van bestuur stelt voor om van de beschikbare winst, 105.135 euro als vergoeding op het kapitaal zijnde 0.90% 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)

Op 1 april 2022 hebben we ons dossier voor de omvorming van de vennootschap tot een Sociale Gereguleerde Vastgoed Vennootschap (SGVV) ingediend bij het FSMA. We verwachten dat de bespreking met het FSMA zullen duren tot aan de zomer. Na goedkeuring van ons dossier door het FSMA zullen we in het najaar de nodige bijzondere algemene vergadering bijeen roepen om onze statuten conform de wetgeving op de SGVV aan te passen. Deze omvorming van de vennootschap moet ons toelaten proactief in te zetten op nieuwe projecten door te professionaliseren, meer kapitaal op te halen en een hoger dividend aan onze aandeelhouders uit te keren. Uiteraard blijft onze sociale doelstelling primair.

5. Onderzoek en ontwikkeling

We zijn ervan overtuigd dat het tegengaan van versnippering en het bundelen van de krachten, ten goede komt van de hele zorgsector. Inclusie Invest staat dan ook open voor het aangaan van samenwerkingen en het bundelen van kennis rond inclusie. In 2021 tekenden we een samenwerkingsovereenkomst met het kenniscentrum 'Wonen, Werken Zorg.

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 hebben verworven.

Verzoek tot uittreding tijdens het eerste semester van 2022. De raad van bestuur heeft voorafgaande aan de jaarvergadering 10 verzoeken (C-vennoten) tot uittreding ontvangen voor een bedrag van 88.000 euro of 0.76% van het kapitaal (*dd. 04/05/2022*). Gezien Inclusie Invest beschikt over voldoende liquide middelen worden deze uittredingen aanvaard en zal het ingebracht kapitaal van deze vennoten na de AvA van 13 juni 2022 teruggestort worden.

Wat betreft het project Maud & Co in Hoboken is er in april 2022 een overdracht van bestuur geweest bij de projectdrager. Hieraan gekoppeld zijn er 130 projectgebonden aandelen voor 260.000 euro overgedragen. Het project is eveneens van naam veranderd, de continuïteit wordt verder verzekerd onder de naam COckerillhof.

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 2021 uitgeoefende mandaat c.q. controle.

8. Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

9. Verantwoording van de waarderingsregels

"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, gebruikmakende van de OLO interesten over deze duurtijd" werd vervangen door: "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, gebruikmakende van de gemiddelde inflatie van de laatste 10 jaar "

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

Naar aanleiding van de omvorming tot een sociaal gereguleerde vastgoed vennootschap (SGVV) heeft het management een businessplan uitgewerkt voor de volgende 5 jaar. Dit plan is gebaseerd op een gezonde groei ambitie om in de volgende 5 jaar ons geïnvesteerd kapitaal op te trekken tot 50 miljoen euro. Dit moet ons in staat stellen om 290 nieuwe wooneenheden te realiseren.

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 echter risico's in. De belangrijkste risico's zijn: risico's verbonden aan het sociale oogmerk, liquiditeitsrisico, marktrisico's, risico's verbonden aan de activiteit, een solvabiliteitsrisico, het onderhevig zijn aan wijzigende overheidsreglementering en beleid, risico's verbonden aan het aandelenkarakter van de inschrijving, de nominale waarde van de aandelen, geen mogelijkheid tot uittreding in de tweede jaarhelft en beperkte liquiditeit van de aandelen.

De risicofactoren die moeten overwogen worden bij het inschrijven op aandelen Inclusie Invest worden meer in detail beschreven in de jaarlijkse informatienota die werd neergelegd bij het FSMA en beschikbaar is op onze website (zie informatienota – deel 1: 'Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten.')

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 een invloed hebben op de continuïteit van de vennootschap.

14. Mandaten en benoemingen

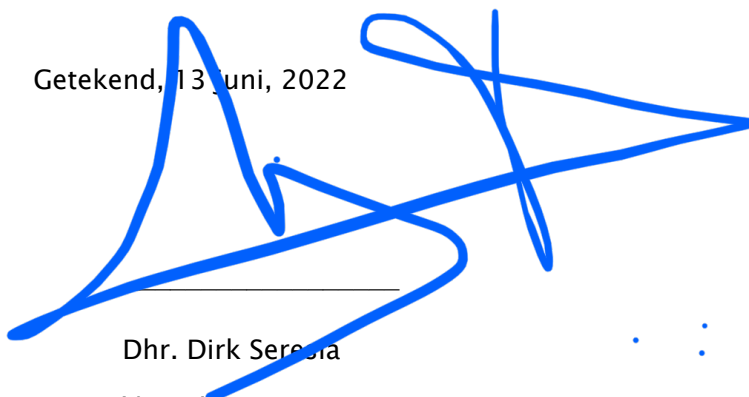
Op 13-06-2022 vervallen geen mandaten van bestuurders.

Getekend, 13 juni, 2022



Dhr. Cor Verbakel
Ondervoorzitter
Inclusie Invest cv

Getekend, 13 juni, 2022



Dhr. Dirk Seresia
Voorzitter
Inclusie Invest cv