



INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN AANDELEN DOOR INCLUSIE INVEST CV ERKEND ALS SO

Dit document is opgesteld door INCLUSIE INVEST CV-SO.

01/01/2022

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 alsook de begeleiding van dit traject. 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. De Vennootschap heeft echter meer dan 1 MEUR beschikbare liquide middelen (dd 1/12/2020) waardoor natuurlijke personen, zijnde vennoten van klasse C en E, kunnen uittreden. Verder maakt de vennootschap tot op heden geen gebruik van vreemd vermogen, en beschik dus over voldoende mogelijkheid om via bancaire financiering middelen vrij te maken voor de uittreding van vennoten. Indien de liquiditeit toch onvoldoende zou zijn (bv. wanneer vennoten tegelijk een groot gedeelte van de aandelen terugvragen) is er in de statuten een vertragsingsmechanisme ingebouwd dat indien nodig kan toegepast worden door het bestuursorgaan.

1.1.3. Marktrisico's

Het eigen vermogen van Inclusie Invest wordt voor het grootste gedeelte belegd in vastgoed. Dit vastgoed is 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 woonegelegenheden 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 haar 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. Minister Beke (2019-2024) bouwt verder op de beleidsnota van zijn voorganger, minister Vandeuren. Er zullen extra budgetten voorzien worden. Concrete bedragen zijn hierover nog vaag, maar ze zullen alvast niet voldoende zijn om dit probleem om korte of middellange termijn op te lossen (hiervoor is minimum 600 MEUR nodig. Dit kan de dynamiek in de sector 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 cv-so. In geval van ontbinding en vereffening van Inclusie Invest cv-so zal het nominaal kapitaal van de aandelen pas terugbetaald worden na betaling van de schulden van Inclusie Invest cv-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 cv-so die het voorwerp uitmaken van deze informatienota, maken bij intekening deel uit van het veranderlijk kapitaal van Inclusie Invest cv-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 "CV erkend als Sociaal Oogmerk" is er voor de aandeelhouder van Inclusie Invest 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 erkend als sociaal oogmerk, opgericht naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel:	Breugelweg 200, 3900 Pelt
Het ondernemingsnummer:	0834.804.863
telefoonnummer:	+32 11 350 100.
Oprichtingsdatum:	1 maart 2011
Website:	www.inclusieinvest.be

2.1.2. Activiteiten van uitgevende instelling

Inclusie Invest cv-so realiseert vastgoedprojecten voor personen met een beperking. Ze koopt en verkoopt gronden en gebouwen -ook via erfpacht en recht van opstal- die geschikt zijn, of geschikt gemaakt kunnen worden, voor gebruik door personen met een beperking. Ze bouwt woningen en andere infrastructuur die gebruikt kunnen worden voor personen met een beperking en begeleidt het hele traject. Ze beheert deze gebouwen en zorgt voor het eigenaarsonderhoud 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 cv-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 13/11/2021:

personen of vennootschap > 5% aandelen	# aandelen	% van kapitaal
PMV nv	1.991	34,64%

2.1.4. Belangrijke transacties van Inclusie Invest

Er zijn geen transacties tussen PMV en Inclusie Invest.

2.1.5. Bestuursorgaan en dagdagelijks bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door het bestuursorgaan die samengesteld is uit max. 11 leden, al dan niet vennoten, benoemd door de Algemene Vergadering. In het bestuursorgaan zijn de A, B, C en D aandelen categorie vertegenwoordigd als volgt (de E-aandelen categorie heeft geen vertegenwoordiging in het bestuursorgaan) :

- **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. Het 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.

Het bestuursorgaan 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.

Het bestuursorgaan mag aan lasthebbers van zijn keuze, binnen de perken van zijn bevoegdheid, bijzondere volmachten verlenen. Het bestuursorgaan mag het dagelijkse bestuur van de vennootschap delegeren aan één of meer personen, al dan niet lid van het bestuur. Deze personen treden afzonderlijk, gezamenlijk of als college op, zoals bepaald wordt door het bestuur. Verder mag het bestuursorgaan voor bepaalde taken bevoegdheden toekennen aan derden. Deze delegaties dienen duidelijk genoteerd te worden in het verslag van het bestuursorgaan.

Het mandaat van de leden van het bestuur is onbezoldigd. Er worden geen presentiegelden betaald, er zijn geen andere beloningen voor bijzondere of permanente opdrachten. De leden van het bestuur kunnen wel vergoed worden voor gerechtvaardigde gemaakte kosten. Het bestuursorgaan komt maandelijks samen, met uitzondering van de maanden juli en augustus. De beslissingen worden genomen met gewone meerderheid van stemmen.

Het bestuur is als volgt samengesteld:

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR 01/12/2021				
Bestuurder	Vertegenwoordiger	namens Cat.	Huidig mandaat	Aandelen Bezit
Dirk Seresia Voorzitter	vzw STIJN	A	AvA 2023	100 A-aandelen
Cornelius Verbakel Ondervoorzitter	onafhankelijk	B	AvA 2027	10 B-aandelen
Katleen Evenepoel	vzw Zonnepoel	A	AvA 2025	50 A-aandelen
Eric Marijsse	Vzw Groep Ubuntu	A	AvA 2025	450 A-aandelen
Marc Pattyn	vzw Emmaus	A	AvA 2023	100 A-aandelen
Mark Schouppe	De Klokke	A	AvA 2025	150 A-aandelen
Jos Devlies	onafhankelijk	B	AvA 2025	250 B-aandelen
Godelieva Vanbael	onafhankelijk	C	AvA 2027	1 C-aandeel
Gert Ysebaert	vzw Maud & co	C	AvA 2025	50 A-aandelen
Erwin Vrijens	PMV	D	AvA 2027	1050 D-aandelen
Wim Bijmens	n.v.t.	n.v.t.	Gedelegeerd bestuurder	
Elke Briers	n.v.t.	n.v.t.	Operationeel directeur	
Bruno Stappaerts	vzw Het Gielsbos	n.v.t.	Secretaris	

2.1.6. Bezoldigingen operationele werking

De mandaten van de bestuurders zijn onbezoldigd. De afgevaardigd bestuurder ontvangt een onkostenvergoeding tot juli 2021. Vanaf 1 oktober 2018 heeft het bestuur één personeelslid deeltijds tewerkgesteld (15.2 uur/week) als operationeel directeur voor onbepaalde duur. Deze samenwerking liep tot 30 november 2021. Sinds 1 november 2021 stelt het bestuur een personeelslid op zelfstandige basis te werk als operationeel directeur voor 1 à 2 dagen per week. Vanaf januari 2022 zal een architect deeltijds tewerkgesteld worden.

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 toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties).

Geen van de bestuurders is de afgelopen 5 jaar door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling. Inclusie Invest cv-so is niet betrokken in rechtszaken en/of arbitrages.

2.1.8. Rechtszaken en/of arbitrages

Er zijn geen familiebanden tussen de bestuurders. Er zijn geen belangenconflicten tussen de plichten jegens Inclusie Invest cv-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 het bestuur. Deze gedragscode RvB en intern reglement zijn beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cv-so en op de website 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 t.e.m. 31 december 2022, waarin bepaald is dat Inclusie Invest cv-so voor deze werkzaamheden een jaarlijkse vergoeding betaalt van € 4.300 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 14 juni 2021, heeft de jaarrekening over het boekjaar 2020 goedgekeurd met volgende kerncijfers:

Financiële informatie	2019	2020
Geplaatst kapitaal	€ 10.875.000	€ 11.813.500
Liquide middelen	€ 1.896.536	€ 1.839.351
Bedrijfsopbrengsten	€ 352.259	€ 423.080
Bedrijfskosten	€ 264.374	€ 330.827
Financiële opbrengsten	€ 753	€ 26
Financiële kosten	€ 130	€ 132
Resultaat voor belasting	€ 134.479	€ 127.859
Belasting	€ 73.866	€ 36.276
Resultaat na belasting	€ 60.613	€ 91.583

De neergelegde jaarrekeningen voor de afgelopen 2 boekjaren 2019-2020 alsook het verslag 'zonder voorbehoud' van de bedrijfsrevisor vindt u in resp. bijlage 1 en 2 bij deze informatienota en is tevens beschikbaar op de maatschappelijke zetel van Inclusie Invest cv-so en op de website www.inclusieinvest.be.

2.2.2. Werkkapitaal

Inclusie Invest cv-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 cv-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 2020 als volgt uit:

	2020
Liquide middelen	€ 1.839.351
wettelijke & beschikbare reserves	€ 97.050
overgedragen winst	€ 1.417
afschrijvingen	€ 155.200
Werkkapitaal	€ 2.093.018

2.2.3. Overzicht kapitalisatie en schuldenlast

De financiering van Inclusie Invest cv-so ziet er per 31 december 2020 als volgt uit:

		31/12/2020
kapitaal	€	11.813.500
reserves	€	97.050
resultaat van de periode	€	91.583
Eigen vermogen	€	12.002.133
schulden op meer dan 1 jaar, die binnen het jaar vervallen	€	300.000
schulden op ten hoogste 1 jaar	werkingsschulden	€ 252.193
	belastingen	€ 16.545
	dividend aandeelhouders	€ 66.931
Schulden	€	635.669

2.2.4. Wijziging in financiële of handelspositie laatste boekjaar

Na het einde van het boekjaar 2020 werd verder geïnvesteerd in het project Borgerstein in Mechelen. Zij betalen huur sinds juni 2021. De architect is gestart voor het project Huis op't Oog in Pelt. Wijzigingen van betekenis in de financiële positie van Inclusie Invest tussen 01/01/2021 en 01/12/2021 zijn als volgt:

Financiële positie laatste boekjaar - 2021			
LOCATIE	PROJECT	INVESTERING	BESCHRIJVING
UITGAVEN tussen 1/1/2021 - 01/12/2021			
Schilde	(1) TOOTB	€ 13.366	investering nieuw buitenschrijnwerk, fase 1
Hoboken	(7) Cockerilhof	€ 4.500	afwerking van multifunctionele ruimte
Mechelen	(9) Borgerstein	€ 459.706	afwerking nieuwbouwproject
Pelt	(10) Huis op't Oog	€ 14.334	architect
INKOMSTEN tussen 1/1/2021 - 01/12/2021			
Mechelen	(9) Borgerstein	€ 59.812,50	huur sinds juni 2021
wijzigingen financiële of handelspositie laatste boekjaar			

DEEL 3. Informatie over de aanbieder van beleggingsinstrumenten

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

3.1.1. Voorwaarden van de aanbieder

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 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 het bestuursorgaan wordt beslist over de aanvaarding als vennoot. Bij aanvaarding door het bestuur is de datum van storting het moment van waarop hun rechten als vennoot beginnen te lopen. In geval het 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 cv-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 het 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 aandelen.

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 € 3.000.000,00 (1.500 aandelen). De maximale verwatering door deze uitgifte ten opzichte van het aantal uitstaande aandelen bij de Av van 14 juni 2021 is 18%.

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 middellange termijn wil Inclusie Invest voor ca. 50 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 in 2e instantie door het aangaan van kredieten.

Het nodige kapitaal van 5 miljoen euro is gebaseerd op de veronderstelling dat Inclusie Invest tussen nu en eind 2022 nog 3 nieuwe overeenkomsten sluit. Een deel van de werkzaamheden voor deze projecten zullen in 2022 betaald worden. 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. De gevolgen van Covid-19 en haar weerslag op het zorglandschap kunnen we vandaag nog niet voorspellen. Het spreekt voor zich dat deze gebeurtenissen ook voor toekomstige projectdragers extra onzekerheden met zich meebrengt.

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 2021	Toegekende (nog niet opgenomen) investeringen	tijdspad
Antwerpen	12	(1) TOOTB => Schilde	€ 1.263.468		in gebruik
Limburg	17	(2) Vijverplein => Zutendaal	€ 2.611.418		in gebruik
West-Vlaanderen	8	(3) Feniks => Avelgem	€ 971.863		in gebruik
Vl. Brabant	6	(4) Paviljoen Maria => Zemst	€ 794.938		in gebruik
Oost-Vlaanderen	12	(5) De klokke => Sint-Niklaas	€ 1.386.629		in gebruik
Vl. Brabant	8	(6) Zonnelied => Tollembeek	€ 735.307		in gebruik
Antwerpen	9	(7) Cockerilhof => Hoboken	€ 1.200.131	€ 105.869	in gebruik
Antwerpen	18	(8) Kaartse Bossen => Brasschaat	€ 1.323.937		in gebruik
Antwerpen	16	(9) Borgerstein => Mechelen	€ 1.487.792	€ 12.208	in gebruik
Limburg	8	(10) Huis op't Oog => Pelt	€ 14.334	€ 1.285.666	in ontwerp
TOTAAL	114		€ 11.789.817	€ 118.077	

			Nieuwe investeringen - budgetraming totaal	Nieuwe investeringen - budgetraming 2022	
Oost-Vlaanderen	22	(11) Emiliani => Lokeren	€ 3.200.000	€ 2.000.000	onderhandelingen/ raming
Limburg	21	Tandem	€ 2.700.000	€ 2.000.000	onderhandelingen/ raming
	10	1 project	€ 1.500.000	€ 1.000.000	raming
TOTAAL			€ 7.400.000	€ 5.000.000	

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 gehandicaptensector, hetzij als erkende of niet erkende voorziening, hetzij als steunfonds of vriendenkring. Een inschrijving op A-aandelen kan slechts vanaf een pakket van minimum vijftig (50) aandelen geschieden.

Aandelen B: aandelen van andere rechtspersonen en openbare instellingen. Een inschrijving op B-aandelen kan slechts vanaf een pakket van minimum tien (10) aandelen geschieden
Het doelpubliek van deze B-aandelen zijn enerzijds overheden op diverse niveaus (Vlaamse gemeenschap, provincies, steden en gemeenten) die de bouw van aangepaste infrastructuur voor personen met een beperking op hun grondgebied wensen te bevorderen, alsook alle andere rechtspersonen die het maatschappelijk doel van Inclusie Invest cv-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 31 december 2020 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.

dd 31/12/2021				
Categorie	# Vennoten	# Aandelen	Bedrag	Verhouding
A	15	1723	€ 3.446.000	29,97%
B	16	693	€ 1.386.000	12,05%
C	302	1307	€ 2.614.000	22,73%
D	1	1991	€ 3.982.000	34,63%
E	55	144	€ 72.000	0,63%
Totaal	389	5858	€ 11.500.000	100%

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 het bestuursorgaan uittreden of aandelen terugnemen.

Het bestuursorgaan 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 het 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.
- **E-aandelen:** indien een verzoek tot uittreding afkomstig is van een vennoot van categorie E, zal het 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 het bestuur zal het 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 het 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 het bestuursorgaan. 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. Het bestuursorgaan kan te 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 het bestuur. Indien het 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 het 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 het bestuur over de goedkeuring van de voorgestelde overnemer. Het besluit van het bestuur wordt aan de overnemer betekend binnen de acht dagen. Indien het bestuur de overdracht weigert kunnen de overdragers vennoot blijven of wordt met de overdragers afgerekend conform artikel 16 van de statuten.

Mits aanvaarding door het 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 het 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 cv-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 het 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 14 juni 2021 wordt, op voorstel van het bestuur, de toekenning 0.7% of 14 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.

DEEL 5. Andere relevante informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

- De oprichtingsakte met inbegrip van de statuten van Inclusie Invest cv-so zijn beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cv-so en op de website www.inclusieinvest.be.
- De gedragscode voor de leden van het bestuursorgaan is beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cv-so en op de website www.inclusieinvest.be.
- Het inschrijvingsformulier voor de toetreding van vennoten is beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cv-so en op de website www.inclusieinvest.be.
- Het intern reglement, goedgekeurd door de algemene vergadering op 1 maart 2011 is beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cv-so en op de website www.inclusieinvest.be.
- De historische financiële informatie, inclusief de neergelegde jaarrekening voor boekjaren 2014 geattesteerd door PWC en 2015, 2016, 2017 geattesteerd door Callens, Pirenne, Theunissen & Co : bijlage 1 bij deze Nota, tevens beschikbaar op de zetel van Inclusie Invest cv-so en op de website www.inclusieinvest.be.

BIJLAGE 1:
Jaarrekeningen boekjaar 2019 en 2020

BIJLAGE 2: Verslag bedrijfsrevisor



Jaarverslag Inclusie Invest 2019

Veilig investeren met respect!

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL : BREUGELWEG 200 – 3900 PELT
ADMINISTRATIEF ADRES : SINT-GERARDUSDREEF 1 – 3590 DIEPENBEEK
TEL. : +32 11 350 100
WEBSITE : WWW.INCLUSIEINVEST.BE

ONDERNEMINGSNR: 0834.804.863
IBAN-NR: BE05 7350 2757 6175
BIC-CODE: KREDBEBB

Jaarverslag van de Raad van Bestuur aan de gewone Algemene Vergadering der vennoten te houden op 15 06 2020 over het boekjaar afgesloten d.d. 31 12 2019

Geachte vennoten,

Graag brengen wij u verslag uit over de activiteiten van Inclusie Invest van het afgelopen boekjaar 2019, en leggen u de jaarrekening ter goedkeuring voor.

1. Toelichting bij de jaarrekening afgesloten per 31 12 2019

Inleiding

Inclusie Invest werd opgericht in 2011 als één van de mogelijke antwoorden op het nijpend tekort aan opvangplaatsen voor personen met een beperking. Vandaag, anno 2020, merken we dat de wachtlijsten nog steeds groeien. De overheid krijgt de tekorten in de gehandicaptenzorg niet alleen opgelost en moedigt Publiek Private Samenwerkingen (PPS-projecten) aan. Belgen staan bekend als goede spaarders en beleggen massaal bij de banken, maar toch worden er onvoldoende nieuwe investeerders naar de sector toe geleid. Met Inclusie Invest als coöperatie, willen we ons verenigen en samen op een goedkope manier geld verzamelen om te investeren in aangepaste gebouwen voor mensen met een beperking. We doen beroep op het publieke spaarwezen in België om zo voldoende vermogen te verzamelen om onze doelstellingen te realiseren.

Inclusie Invest staat voor het bouwen van kleinschalige, diverse woonprojecten voor personen met een beperking die in de maatschappij ingebed zijn. De huidige tendenzen vandaag (dd mei 2020) waarbij Covid-19 onze hele maatschappij, inclusief het zorglandschap, door elkaar schudt bevestigt nogmaals hoe belangrijk kleinschaligheid en inclusie zijn.

Maatschappelijke betrokkenheid is daarbij erg belangrijk. Elk project is anders er wordt samen gevormd op basis van de zorgbehoeften en capaciteiten van de bewoners, de randvoorwaarden van de locatie alsook de zorgvisie van de zgn. projectdragers die instaan voor de nodige ondersteuning, permanentie en/of individuele begeleiding van de bewoners met een beperking. Door onze specifieke aanpak worden dus ook 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. Inclusie Invest wil dus mensen bij elkaar brengen om samen richting te geven aan een mooi toekomstperspectief voor mensen met een beperking.

Overzicht van onze projecten

In februari 2019 is het project Cockerilhof in Hoboken (project Maud&co) van start gegaan. Hier vinden 9 bewoners en een zorggezin hun nieuwe thuis. In Tollembeek is de verbouwing van het oud gemeentehuis (project Zonnelied) afgewerkt in 2019 en zijn 8 enthousiaste bewoners verhuisd in juni 2019. Twee projecten waren in uitvoering 2019, namelijk het nieuwbouwproject Kaartse Bossen (18 wooneenheden – project Ronde) te Brasschaat en het project Borgerstein te Mechelen (16 wooneenheden). Kaartse Bossen is ondertussen afgewerkt en bewoond sinds 1 maart 2020. Het project Borgerstein te Mechelen is in het najaar van 2019 in uitvoering gegaan. De ruwbouwwerken lopen momenteel lichte vertraging op door het tijdelijk stilleggen van de werken als gevolg van de Covid-maatregelen.

In 2019 zijn er kennismakingsgesprekken geweest met een 17-tal geïnteresseerde projecten, waarvan er een zestal nog verder opgevolgd worden vandaag. We merken echter ook voor 2019 nog een vertraging in het indienen van nieuwe projecten. Eén nieuw project zit in de voorontwerpfase, waarbij de indiening van de omgevingsvergunning is gepland voor augustus 2020. De lange wachlijsten bij de invoering van de Persoonvolgende Financiering zorgen nog steeds voor grote onzekerheid. Daarenboven zijn de gevolgen van Covid-19 vandaag nog niet te overzien. Het spreekt voor zich dat deze gebeurtenissen ook voor toekomstige projectdragers extra onzekerheden met zich meebrengt.

Dit maakt dat we op datum van vandaag 9 (106 wooneenheden) projecten in verschillende fasen in portefeuille hebben. Daarvan zijn er eind 2019 7 projecten van in gebruik, wat overeenkomt met 55 wooneenheden, m.n. Avelgem (West-Vlaanderen), Schilde (Antwerpen), Zutendaal (Limburg), Zemst (Vlaams-Brabant), Sint-Niklaas (Oost-Vlaanderen), Hoboken (Antwerpen) en Tollembeek (Vlaams-Brabant).

Informatienota & overzicht aandeelhouders

In 2018 is er een nieuwe prospectuswet van kracht gegaan 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 2^e keer een informatienota neergelegd bij het FSMA. De informatienota dd. 01/01/2020 vindt u terug op de homepagina van de website: <http://www.inclusieinvest.be/>.

Eind 2019 hebben 503 vennoten 10.875.000 € bijeengebracht dat integraal kan geïnvesteerd worden in infrastructuur voor mensen met een beperking. Op 31/12/2019 zijn er 16 B-vennoten, 414 C-vennoten en 58 E-vennoten. Dit is goed voor 40.67% van het maatschappelijk kapitaal. Tijdens het boekjaar 2019 is het ingebracht kapitaal door de burger (E-, B- & C-aandeelhouders) met 3.12% gestegen tot 4.423.000 euro. Onderstaande tabel geeft dit duidelijk weer:

datum	# vennoten	A	B	C	D	E
31/12/2018	505	14	16	416	1	58
31/12/2019	503	14	16	414	1	58
toename 2019	-2	0	0	-2	0	0
4/05/2020	506	15	17	415	1	58
	# aandelen	A	B	C	D	E
31/12/2018	5486	1235	648	1458	1991	154
31/12/2019	5553	1235	733	1440	1991	154
toename 2018	67	0	85	-18	0	0
4/05/2020	5703	1409	708	1441	1991	154
	kapitaal	A	B	C	D	E
31/12/2017	€ 9.490.500,00	€ 2.370.000,00	€ 1.176.000,00	€ 2.524.000,00	€ 3.340.000,00	€ 80.500,00
31/12/2018	€ 10.741.000,00	€ 2.470.000,00	€ 1.296.000,00	€ 2.916.000,00	€ 3.982.000,00	€ 77.000,00
31/12/2019	€ 10.875.000,00	€ 2.470.000,00	€ 1.466.000,00	€ 2.880.000,00	€ 3.982.000,00	€ 77.000,00
toename 2019	€ 134.000,00	€ -	€ 170.000,00	€ -36.000,00	€ -	€ -
4/05/2020	€ 11.175.000,00	€ 2.818.000,00	€ 1.416.000,00	€ 2.882.000,00	€ 3.982.000,00	€ 77.000,00

Toelichting bij de jaarrekening

We stellen vast dat in 2019 het totaal opgehaalde kapitaal 10.875.000 € bedraagt, wat een verhoging is met 134.000 euro.

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 398.230 euro. De totale bedrijfskosten bedragen 264.374 euro. De financiële opbrengsten bedragen 753 euro. De financiële kosten bedragen 130 euro (excl NIT).

Door de rente-evolutie realiseren we nog slechts gemiddeld 0.0% opbrengsten uit ons financieel actief (liquide middelen 1.896.536 euro).

Uit de jaarrekening blijkt dat de vennootschap in het boekjaar 2018 een werkingsresultaat voor afschrijvingen van 277.520 euro realiseert. De vennootschap heeft een winst (excl NIT) voor belastingen geboekt van 134.479 euro (*opbrengsten 352.259 euro + andere werkingsopbrengsten 20.583 euro + niet-recurrente opbrengsten 25.388 euro + financiële opbrengsten 753 euro - bedrijfskosten 264.374 euro - financiële kosten 130 euro*). Dit ten opzichte van 140.361 euro winst voor belasting in 2018.

Ook in 2019 hebben we met een werkingsresultaat van 241.102 euro 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 60.613 euro, ten opzichte van 143.800 euro in 2018. Naast de afschrijvingen, dienden er belastingen betaald te worden in 2019. Ook de werkingskosten zijn gestegen met het aannemen van een eerste medewerker eind 2018.

2. Bestemming van het resultaat

Wij stellen aan de algemene vergadering voor om de winst van boekjaar 2019 (60.613 euro) als volgt te verwerken:

	2019
Winst van het boekjaar	€ 60.613
Toevoeging aan het eigen vermogen (wettelijke reserve)	€ -3.031
Toevoeging aan het eigen vermogen (overige reserves)	€ -6.061
Overgedragen winst van het vorig boekjaar	€ 4.311
Te bestemmen winst saldo	€ 55.832
Over te dragen winst naar het volgend boekjaar	€ -1.642
Vergoeding van het kapitaal	€ 54.190

De raad van bestuur stelt voor om van de beschikbare winst, 54.190 euro als vergoeding op het kapitaal zijnde 0.5% onder de vorm van dividend uit te keren.

3. Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum heeft de Nationale Veiligheidsraad op 18 maart 2020 een lockdown ingesteld om de verspreiding van Covid-19 tegen te gaan. Deze verstrengde maatregelen hebben ook een invloed op Inclusie Invest, zij het een beperkte invloed. Van alle bewoonde projecten waren 58 van de 87 bewoners aanwezig. Dit komt neer op 66,67% bezettingsgraad. Twee kleinere projecten in Zemst (Paviljoen Maria) en Hoboken (Maud&co) zijn volledig gesloten tot op heden (dd mei 2020). Deze projecten hebben een relatief jonge bezetting die doorgaans enkel door de week in de projecten verblijven. Het project te Mechelen dat momenteel in uitvoering is heeft tot op heden 2 maanden vertraging opgelopen.

Verder is het project te Brasschaat na balansdatum in gebruik genomen.

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 hebben verworven.

Verzoek tot uittreding. De raad van bestuur heeft voorafgaande aan de jaarvergadering 5 verzoeken (C- en E-vennoten) tot uittreding ontvangen voor een bedrag van 55.500 euro of 0,51% van het kapitaal (*dd. 15/05/2019*). Gezien Inclusie Invest beschikt over voldoende liquide middelen worden deze uittredingen aanvaard en zal het ingebracht kapitaal van deze vennoten na de AvA van 15 juni 2020 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 2019 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 2019.

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

Op 10 december 2019 heeft een informatievergadering plaatsgevonden waarvoor alle aandeelhouders een uitnodiging hebben ontvangen. Op deze informatievergadering zijn de verschillende mogelijke toekomstperspectieven van Inclusie Invest meer in detail toegelicht. Tot op heden zijn hier nog geen definitieve stappen ondernomen en worden de verschillende opties nog in overweging genomen.

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

Er vervallen geen bestuursmandaten op 15.06/2020.

Getekend, _____, _____

Getekend, _____, _____

Dhr. Cor Verbakel

Ondervoorzitter

Inclusie Invest cv

Dhr. Dirk Seresia

Voorzitter

Inclusie Invest cv

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam: **INCLUSIE INVEST**

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk

Adres: Breugelweg

Nr: 200

Bus:

Postnummer: 3900

Gemeente: Pelt

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van

Antwerpen, afdeling Hasselt

Internetadres: <http://www.inclusieinvest.be/>

Ondernemingsnummer

BE 0834.804.863

Datum van de neerlegging 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

14-06-2021

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2020

tot

31-12-2020

Vorig boekjaar van

01-01-2019

tot

31-12-2019

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-inb 6.2.1, VOL-inb 6.2.2, VOL-inb 6.2.3, VOL-inb 6.2.4, VOL-inb 6.2.5, VOL-inb 6.3.2, VOL-inb 6.3.3, VOL-inb 6.3.4, VOL-inb 6.3.5, VOL-inb 6.4.1, VOL-inb 6.4.2, VOL-inb 6.4.3, VOL-inb 6.5.1, VOL-inb 6.5.2, VOL-inb 6.7.2, VOL-inb 6.8, VOL-inb 6.11, VOL-inb 6.15, VOL-inb 6.17, VOL-inb 6.18.1, VOL-inb 6.18.2, VOL-inb 7, VOL-inb 9, VOL-inb 11, VOL-inb 12, VOL-inb 13, VOL-inb 14, VOL-inb 15

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 2.1
-----	-----------------	--	-------------

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

PARTICIPATIE MAATSCHAPPIJ VLAANDEREN NV (PMV)

BE 0455.777.660

Oude Graanmarkt 63

1000 Brussel

BELGIE

Begin van het mandaat: 19-03-2012

Einde van het mandaat: 21-06-2021

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

VRIJENS Erwin

Pilatusveld 31

1840 Londerzeel

MARIJSSE Eric

Scheldeoeverstraat 4

8580 Avelgem

BELGIE

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 16-06-2025

Bestuurder

VERBAKEL Cornelius

Leemzaal 25

3840 Borgloon

BELGIE

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 21-06-2021

Bestuurder

SERESIA Dirk

J. De Vriendtstraat 23

3900 Pelt

BELGIE

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)

BELGIE

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 21-06-2021

Bestuurder

PATTYN Marc

Bataviastraat 7/13

2000 Antwerpen

BELGIE

Begin van het mandaat: 24-06-2013

Einde van het mandaat: 19-06-2023

Bestuurder

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 2.1
-----	-----------------	--	-------------

BIJNENS Wim

Maastrichtersteenweg 110
3500 Hasselt
BELGIE

Begin van het mandaat: 21-01-2013

Gedelegeerd bestuurder

SCHOUPE Mark

Minderbroederstraat 14/31
2000 Antwerpen
BELGIE

Begin van het mandaat: 17-06-2019

Einde van het mandaat: 16-06-2025

Bestuurder

DEVRIES Jos

Oude Bruggeweg 10
8490 Jabbeke
BELGIE

Begin van het mandaat: 17-06-2019

Einde van het mandaat: 16-06-2025

Bestuurder

YSEBAERT Gert

Fredericusstraat 12
2140 Borgerhout (Antwerpen)
BELGIE

Begin van het mandaat: 17-06-2019

Einde van het mandaat: 16-06-2025

Bestuurder

EVENEPOEL Kathleen

Kloosterstraat 7
1760 Roosdaal
BELGIE

Begin van het mandaat: 17-06-2019

Einde van het mandaat: 16-06-2025

Bestuurder

CALLENS, PIRENNE & CO BV CVBA (B00003)

BE 0427.897.088
Jan Van Rijswijcklaan 10
2018 Antwerpen
BELGIE

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

CALLENS Philip (A02009)

Jan Van Rijswijcklaan 10
2018 Antwerpen
BELGIE

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 2.2
-----	-----------------	--	-------------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Nr.	BE 0834.804.863	VOL-inb 3.1
-----	-----------------	-------------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20	<u>0</u>	<u>0</u>
VASTE ACTIVA		21/28	<u>10.606.266</u>	<u>9.717.089</u>
Immateriële vaste activa	6.2	21		
Materiële vaste activa	6.3	22/27	10.606.266	9.717.089
Terreinen en gebouwen		22	9.585.153	8.415.738
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	1.021.113	1.301.351
Financiële vaste activa	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		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>1.941.370</u>	<u>1.997.117</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	98.344	89.840
Handelsvorderingen		40	50.873	84.699
Overige vorderingen		41	47.471	5.141
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	1.839.351	1.896.536
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	3.675	10.741
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	<u>12.547.636</u>	<u>11.714.206</u>

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 3.2
-----	-----------------	--	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng	6.7.1	10/15	11.911.967	10.959.954
Beschikbaar		10/11	11.813.500	10.875.000
Onbeschikbaar		110	9.813.500	8.875.000
		111	2.000.000	2.000.000
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	97.050	83.312
Onbeschikbare reserves		130/1	32.350	27.771
Statutair onbeschikbare reserves		1311	32.350	27.771
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133	64.700	55.541
Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)		14	1.417	1.642
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168		
SCHULDEN		17/49	635.669	754.252
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17		300.000
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		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		300.000
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	635.669	453.014
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	300.000	
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	252.193	392.527
Leveranciers		440/4	252.193	392.527
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	16.545	17.884
Belastingen		450/3	12.580	12.898
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	3.965	4.986
Overige schulden		47/48	66.931	42.603
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	0	1.238
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	12.547.636	11.714.206

Nr.	BE 0834.804.863	VOL-inb 4
-----	-----------------	-----------

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	458.792	398.230
Omzet	6.10	70	423.080	352.259
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	18.934	20.583
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	16.778	25.388
Bedrijfskosten		60/66A	330.827	264.374
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60		
Aankopen		600/8		
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609		
Diensten en diverse goederen		61	121.100	54.460
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	29.785	34.282
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	155.200	143.664
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	20.578	22.415
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	4.164	9.553
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	127.965	133.856
Financiële opbrengsten		75/76B	26	753
Recurrente financiële opbrengsten		75	26	753
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	26	753
Opbrengsten uit vlottende activa		751		
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	132	130
Recurrente financiële kosten	6.11	65	132	130
Kosten van schulden		650	132	130
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		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	127.859	134.479
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	6.13	67/77	36.276	73.866
Belastingen		670/3	36.276	73.866
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	91.583	60.613
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	91.583	60.613

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 5
-----	-----------------	--	-----------

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	93.225	64.924
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	91.583	60.613
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	1.642	4.311
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	13.738	9.092
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920	4.579	3.031
aan de overige reserves		6921	9.159	6.061
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	1.417	1.642
Tussenkoms van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7	78.070	54.190
Vergoeding van de inbreng		694	78.070	54.190
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 6.1
-----	-----------------	--	-------------

TOELICHTING

STAAT VAN DE KOSTEN VAN OPRICHTING, VERHOGING VAN DE INBRENG, KOSTEN BIJ UITGIFTE VAN LENINGEN EN HERSTRUCTURERINGSKOSTEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	20P	XXXXXXXXXX	0
Mutaties tijdens het boekjaar			
Nieuwe kosten van het boekjaar	8002		
Afschrijvingen	8003		
Andere	8004		
	(+)/(-)		
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	20	0	
Waarvan			
Kosten van oprichting, verhoging van de inbreng, kosten bij uitgifte van leningen en andere oprichtingskosten	200/2		
Herstructureringskosten	204		

Nr.	BE 0834.804.863	VOL-inb 6.3.1
-----	-----------------	---------------

STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA

TERREINEN EN GEBOUWEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8191P	XXXXXXXXXX	8.954.744
8161		
8171		
8181	1.324.615	
8191	10.279.359	
8251P	XXXXXXXXXX	
8211		
8221		
8231		
8241		
8251		
8321P	XXXXXXXXXX	539.006
8271	155.200	
8281		
8291		
8301		
8311		
8321	694.206	
22	9.585.153	

Nr.	BE 0834.804.863	VOL-inb 6.3.6
-----	-----------------	---------------

ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8196P	XXXXXXXXXXX	1.301.351
8166	1.044.377	
8176		
8186	-1.324.615	
8196	1.021.113	
8256P	XXXXXXXXXXX	
8216		
8226		
8236		
8246		
8256		
8326P	XXXXXXXXXXX	
8276		
8286		
8296		
8306		
8316		
8326		
27	1.021.113	

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 6.6
-----	-----------------	--	-------------

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		
8686		
8687		
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Brandverzekering

Boekjaar
3.675

Nr.	BE 0834.804.863	VOL-inb 6.7.1
-----	-----------------	---------------

STAAT VAN DE INBRENG EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN DE INBRENG

Inbreng

Beschikbaar per einde van het boekjaar
 Beschikbaar per einde van het boekjaar
 Onbeschikbaar per einde van het boekjaar
 Onbeschikbaar per einde van het boekjaar

EIGEN VERMOGEN INGEBRACHT DOOR DE AANDEELHOUDERS

In geld
 waarvan niet volgestort
 In natura
 waarvan niet volgestort

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
110P	XXXXXXXXXX	8.875.000
110	9.813.500	
111P	XXXXXXXXXX	2.000.000
111	2.000.000	
8790	11.813.500	
87901		
8791		
87911		

Wijzigingen tijdens het boekjaar

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

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	1.098.000	
	-100.000	
	-58.000	
	0	
	-1.500	
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van de inbreng

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van de inbreng

Maximum aantal uit te geven aandelen

Codes	Boekjaar
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Aandelen

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	

Bijkomende toelichting met betrekking tot de inbreng (waaronder de inbreng in nijverheid)

Boekjaar

Nr.	BE 0834.804.863	VOL-inb 6.9
-----	-----------------	-------------

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

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

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

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

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

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

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

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

Codes	Boekjaar
8801	
8811	
8821	
8831	
8841	
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	300.000
42	300.000
8802	
8812	
8822	
8832	
8842	
8852	
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	
8803	
8813	
8823	
8833	
8843	
8853	
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	

GEWAARBORGDE SCHULDEN

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

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

Nr.	BE 0834.804.863	VOL-inb 6.9
-----	-----------------	-------------

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden
Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Financiële schulden
 Achtergestelde leningen
 Niet-achtergestelde obligatieleningen
 Leasingschulden en soortgelijke schulden
 Kredietinstellingen
 Overige leningen
 Handelsschulden
 Leveranciers
 Te betalen wissels
 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 vennootschap

Codes	Boekjaar
9061	
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen

Vervallen belastingschulden
 Niet-vervallen belastingschulden
 Geraamde belastingschulden

Bezoldigingen en sociale lasten

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

Codes	Boekjaar
9072	
9073	12.580
450	
9076	
9077	3.965

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Boekjaar

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 6.10
-----	-----------------	--	--------------

BEDRIJFSRESULTATEN

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Netto-omzet

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen
compenserende bedragen

BEDRIJFSKOSTEN

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen

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

Waardeverminderingen

Op voorraden en bestellingen in uitvoering

Geboekt

Teruggenomen

Op handelsvorderingen

Geboekt

Teruggenomen

Voorzieningen voor risico's en kosten

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Andere bedrijfskosten

Bedrijfsbelastingen en -taksen

Andere

Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de vennootschap

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740		
9086	1	1
9087	0,4	0,4
9088	692	745
620	27.849	26.136
621		104
622		
623	1.936	8.042
624		
635		
9110		
9111		
9112		
9113		
9115		
9116		
640	20.578	22.415
641/8		
9096		
9097		
9098		
617		

Nr.	BE 0834.804.863	VOL-inb 6.12
-----	-----------------	--------------

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa

Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten

Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa

Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa

Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten

Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa

Andere niet-recurrente financiële opbrengsten

NIET-RECURRENTE KOSTEN

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa

Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten:

toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)

Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa

Andere niet-recurrente bedrijfskosten

Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)

Niet-recurrente financiële kosten

Waardeverminderingen op financiële vaste activa

Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten:

toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)

Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa

Andere niet-recurrente financiële kosten

Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
76	16.778	25.388
76A	16.778	25.388
760	0	16.407
7620		
7630		
764/8	16.778	8.981
76B		
761		
7621		
7631		
769		
66	4.164	9.553
66A	4.164	9.553
660		
6620		
6630		
664/7	4.164	9.553
6690		
66B		
661		
6621		
6631		
668		
6691		

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 6.13
-----	-----------------	--	--------------

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

Codes	Boekjaar
9134	31.689
9135	31.689
9136	
9137	
9138	4.587
9139	4.587
9140	

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 vennootschap (aftrekbaar)
- Door de vennootschap

Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145		
9146		
9147	7.466	6.974
9148	11.404	11.725

Nr.	BE 0834.804.863	VOL-inb 6.14
-----	-----------------	--------------

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN

Waarvan

- Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop
- Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten
- Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de
volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag
waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

Zakelijke zekerheden die door de venootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de
volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag
waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE VENNOOTSCHAP, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 6.14
-----	-----------------	--	--------------

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA

TERMIJNVERRICHTINGEN

Gekochte (te ontvangen) goederen

Verkochte (te leveren) goederen

Gekochte (te ontvangen) deviezen

Verkochte (te leveren) deviezen

Codes	Boekjaar
9213	
9214	
9215	
9216	

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN

Boekjaar

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

Boekjaar

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN EN DIE NIET IN DE RESULTATENREKENING OF BALANS WORDEN WEERGEGEVEN

Boekjaar

AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT

Boekjaar

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 6.14
-----	-----------------	--	--------------

Boekjaar

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGLINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (MET INBEGRIIP VAN DEZE DIE NIET KUNNEN WORDEN BECIJFERD)

Inclusie Invest CVBA heeft in een huurovereenkomst met een VZW een optie verleend, waarbij deze VZW een appartement en 3 woningen van Inclusie Invest CVBA kan aankopen voor een bedrag van
Inclusie Invest CVBA heeft zich verbonden om een bouwproject te realiseren met
een geraamd budget van

Van dit bouwproject realiseerde Inclusie Invest CVBA op 31 december 2020 reeds

Boekjaar
1.333.714
1.400.000
1.000.000

Nr.	BE 0834.804.863	VOL-inb 6.16
-----	-----------------	--------------

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP 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

Voornaamste 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	5.203
95061	1.210
95062	605
95063	
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van het artikel 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Nr.	BE 0834.804.863	VOL-inb 6.19
-----	-----------------	--------------

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 gemiddelde inflatie van de laatste 10 jaar.

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

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

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

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

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

C) Materiële vaste activa met onbeperkte gebruiksduur

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

Financiële vaste activa :

Deze activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorraden :

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

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

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

Vorderingen :

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

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

In voorkomend geval worden:

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

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

- Op de vorderingen worden waardeverminderingen toegepast zo er voor het geheel of voor een gedeelte onzekerheid bestaat over de betaling op de vervaldag. Verder kunnen eveneens waardeverminderingen worden toegepast wanneer de realisatiewaarde van de vorderingen op balansdatum lager is dan hun boekwaarde.

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 6.19
-----	-----------------	--	--------------

- 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.

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 6.20
-----	-----------------	--	--------------

Andere in de toelichting te vermelden inlichtingen

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en de maatregelen die de Raad van Bestuur heeft moeten nemen om de verdere verspreiding van het virus te vermijden, kunnen een impact hebben op onze financiële prestaties in 2020 en de waardering van bepaalde activa en passiva. Op basis van de huidige stand van zaken, heeft het bestuursorgaan op dit moment geen kennis van enige financiële impact op de jaarrekening over boekjaar 2019.



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP
INCLUSIE INVEST CV-SO
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP
31 DECEMBER 2020**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Inclusie Invest cv-so ("de vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 15 juni 2020, 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 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Inclusie Invest cv-so uitgevoerd gedurende 7 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2020 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 12.547.636 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 91.583.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2020, 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 Financiële Instellingen / Agréé pour les Institutions Financières / Für Finanzinstitute anerkannt
Erkend door de Controladienst voor de Ziekenfondsen / Agréé par l'Office de contrôle des mutualités / Von der Krankenkassenaufsicht anerkannt

Audit / Tax / Corporate Finance / Risk / Accounting / IT Audit
Antwerp / Brussels / Hasselt / Kortrijk / Namur / Verviers / Luxembourg (L) / Berlin (G) / Lille (F)

Ondernemingsnummer BTW / Numéro d'Entreprise TVA BE 0427.897.088
IBAN: BE92 3200 0214 8723 / BIC: BBRUBEBB



Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. 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 het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor 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.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.



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 of 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.



Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, 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 verenigingen, en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) 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, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, 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 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.



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 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn gedaan of genomen met uitzondering van de publicatie van de benoeming van bestuurders, alsook van de benoeming van commissaris in het Belgisch Staatsblad.
- Wij hebben de historische en prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens van het verslag van het bestuursorgaan in de context van de uitkeringen beslist door de algemene vergadering van 15 juni 2020 beoordeeld overeenkomstig 6:116 §1 voor de CV van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en ons besluit aan het bestuursorgaan bekendgemaakt.

Antwerpen, 27 mei 2021

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

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 10
-----	-----------------	--	------------

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Tijdens het boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001			
Deeltijds	1002	1		1
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	0,4		0,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011			
Deeltijds	1012	692		692
Totaal	1013	692		692
Personeelskosten				
Voltijds	1021			
Deeltijds	1022	29.785		29.785
Totaal	1023	29.785		29.785
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Tijdens het vorige boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	0,4		0,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	745		745
Personeelskosten	1023	34.282		34.282
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 10
-----	-----------------	--	------------

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (VERVOLG)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

Aantal werknemers

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Volgens het geslacht en het studieniveau

- Mannen
 - lager onderwijs
 - secundair onderwijs
 - hoger niet-universitair onderwijs
 - universitair onderwijs
- Vrouwen
 - lager onderwijs
 - secundair onderwijs
 - hoger niet-universitair onderwijs
 - universitair onderwijs

Volgens de beroepscategorie

- Directiepersoneel
- Bedienden
- Arbeiders
- Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105		1	0,4
110		1	0,4
111			
112			
113			
120			
1200			
1201			
1202			
1203			
121		1	0,4
1210			
1211		1	0,4
1212			
1213			
130			
134		1	0,4
132			
133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar

- Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen
- Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
- Kosten voor de vennootschap

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

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

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

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

- Pensioen
- Werkloosheid met bedrijfstoelag
- Afdanking
- Andere reden
- Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

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

Nr.	BE 0834.804.863		VOL-inb 10
-----	-----------------	--	------------

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de vennootschap
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

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

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de vennootschap

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de vennootschap

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP
INCLUSIE INVEST CV-SO
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP
31 DECEMBER 2020

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Inclusie Invest cv-so ("de vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 15 juni 2020, 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 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Inclusie Invest cv-so uitgevoerd gedurende 7 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2020 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 12.547.636 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 91.583.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2020, 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 Financiële Instellingen / Agréé pour les Institutions Financières / Für Finanzinstitute anerkannt
Erkend door de Controledienst voor de Ziektefondsen / Agréé par l'Office de contrôle des mutualités / Von der Krankenkassenaufsicht anerkannt

Audit / Tax / Corporate Finance / Risk / Accounting / IT Audit
Antwerp / Brussels / Hasselt / Kortrijk / Namur / Verviers / Luxembourg (L) / Berlin (G) / Lille (F)

Ondernemingsnummer BTW / Numéro d'Entreprise TVA BE 0427.897.088
IBAN: BE92 3200 0214 8723 / BIC: BBRUBEBB





Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. 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 het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor 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.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.



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 of 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.



Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, 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 verenigingen, en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) 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, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, 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 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

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 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn gedaan of genomen met uitzondering van de publicatie van de benoeming van bestuurders, alsook van de benoeming van commissaris in het Belgisch Staatsblad.
- Wij hebben de historische en prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens van het verslag van het bestuursorgaan in de context van de uitkeringen beslist door de algemene vergadering van 15 juni 2020 beoordeeld overeenkomstig 6:116 §1 voor de CV van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en ons besluit aan het bestuursorgaan bekendgemaakt.

Antwerpen, 27 mei 2021



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