

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS

Naam: **INCLUSIE INVEST**

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk

Adres: Breugelweg Nr: 200 Bus:

Postnummer: 3900 Gemeente: Overpelt

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Antwerpen, afdeling Hasselt

Internetadres:

Ondernemingsnummer BE 0834.804.863

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt. 25-04-2017

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 19-06-2017

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2016 tot 31-12-2016

Vorig boekjaar van 01-01-2015 tot 31-12-2015

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

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

VOL 2.2, VOL 6.2.1, VOL 6.2.2, VOL 6.2.3, VOL 6.2.4, VOL 6.2.5, VOL 6.3.2, VOL 6.3.3, VOL 6.3.4, VOL 6.3.5, VOL 6.4.1, VOL 6.4.2, VOL 6.4.3, VOL 6.5.1, VOL 6.5.2, VOL 6.7.2, VOL 6.8, VOL 6.11, VOL 6.14, VOL 6.15, VOL 6.17, VOL 6.18.1, VOL 6.18.2, VOL 6.20, VOL 7, VOL 8, VOL 9, VOL 10

**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 onderneming

PARTICIPATIE MAATSCHAPPIJ VLAANDEREN NV (PMV)

BE 0455.777.660

Oude Graanmarkt 63

1000 Brussel

BELGIË

Begin van het mandaat: 19-03-2012

Einde van het mandaat: 19-06-2021

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

VRIJENS Erwin

Pilatusveld 31

1840 Londerzeel

MARIJSSE Eric

Scheldeoeverstraat 4

8580 Avelgem

BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2019

Bestuurder

VERBAKEL Cornelius

Lenaarshof 5

3740 Bilzen

BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2021

Bestuurder

HENDERICKX Urbain

Martenstraat 131

2845 Niel

BELGIË

Begin van het mandaat: 19-09-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2019

Bestuurder

SERESIA Dirk

J. De Vriendtstraat 23

3900 Overpelt

BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2017

Voorzitter van de Raad van Bestuur

VANBAEL Godelieva

Karel Van den Oeverstraat 12

2140 Borgerhout (Antwerpen)

BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2021

Bestuurder

JANSSENS Paul

Goorstraat 36

3191 Hever

BELGIË

Begin van het mandaat: 19-09-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2017

Bestuurder

PATTYN Marc

Wiekenstraat 35
2160 Wommelgem
BELGIË

Begin van het mandaat: 24-06-2013

Einde van het mandaat: 19-06-2017

Bestuurder

BIJNENS Wim

Boerenkrijgsingel 69/1.01
3500 Hasselt
BELGIË

Begin van het mandaat: 21-01-2013

Gedelegeerd bestuurder

MARAIN Lucas

Kerkstraat 30
9150 Kruibeke
BELGIË

Begin van het mandaat: 15-06-2015

Einde van het mandaat: 19-06-2019

Bestuurder

CALLENS, PIRENNE & Co BV CVBA (B00003)

BE 0427.897.088
Jan Van Rijswijcklaan 10
2018 Antwerpen
BELGIË

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

CALLENS Philip (A02009)

Jan Van Rijswijcklaan 10
2018 Antwerpen
BELGIË

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		<u>0</u>
VASTE ACTIVA		21/28	<u>6.097.957</u>	<u>5.309.181</u>
Immateriële vaste activa	6.2	21		
Materiële vaste activa	6.3	22/27	6.097.957	5.309.181
Terreinen en gebouwen		22	4.609.694	4.676.105
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	1.488.263	633.076
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>2.791.770</u>	<u>2.225.041</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Vorraden		30/36		
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	4.165	13.680
Handelsvorderingen		40		
Overige vorderingen		41	4.165	13.680
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	250.023	
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	250.023	
Liquide middelen		54/58	2.533.495	2.209.078
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	4.087	2.283
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	<u>8.889.727</u>	<u>7.534.222</u>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>8.647.689</u>	<u>7.398.715</u>
Kapitaal	6.7.1	10	8.601.500	7.351.500
Geplaatst kapitaal		100	8.601.500	7.351.500
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	33.658	21.317
Wettelijke reserve		130	11.219	7.106
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133	22.439	14.211
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	12.531	25.898
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		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168		
SCHULDEN		17/49	<u>242.038</u>	<u>135.507</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17		
Financiële schulden		170/4		
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173		
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	242.018	135.507
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	158.452	61.463
Leveranciers		440/4	158.452	61.463
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	18.511	20.371
Belastingen		450/3	18.511	20.371
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	65.055	53.673
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	20	
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	<u>8.889.727</u>	<u>7.534.222</u>

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	196.622	293.921
Omzet	6.10	70	196.101	160.999
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74		60.000
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	521	72.922
Bedrijfskosten		60/66A	121.696	193.112
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60		
Aankopen		600/8		
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609		
Diensten en diverse goederen		61	50.495	75.143
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	66.411	111.645
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	4.773	4.134
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	17	2.190
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	74.926	100.809
Financiële opbrengsten		75/76B	9.769	9.534
Recurrente financiële opbrengsten		75	9.769	9.534
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	9.769	9.534
Opbrengsten uit vlottende activa		751		
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	2.413	223
Recurrente financiële kosten	6.11	65	2.413	223
Kosten van schulden		650	2.413	223
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	82.282	110.120
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	6.13	67/77		
Belastingen		670/3		
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	82.282	110.120
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	82.282	110.120

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	108.180	110.242
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	82.282	110.120
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	25.898	122
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	12.341	16.500
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920	4.114	5.500
aan de overige reserves		6921	8.227	11.000
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	12.531	25.898
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7	83.308	67.844
Vergoeding van het kapitaal		694	83.308	67.844
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

**TOELICHTING
STAAT VAN DE OPRICHTINGSKOSTEN**

Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Nieuwe kosten van het boekjaar

Afschrijvingen

Andere

(+)/(-)

Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar

Waarvan

Kosten van oprichting en kapitaalverhoging, kosten bij uitgifte van leningen en andere oprichtingskosten

Herstructureringskosten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
20P	XXXXXXXXXX	0
8002		
8003		
8004		
20		
200/2		
204		

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXX	4.825.710
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8181		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	4.825.710	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXX	149.605
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	66.411	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	216.016	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	22	<u>4.609.694</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXX	633.076
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	855.187	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	1.488.263	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8246		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	27	1.488.263	

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	250.023	
8686		
8687	250.023	
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Brandverzekering

Boekjaar
4.087

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXX	
100	8.601.500	7.351.500

Wijzigingen tijdens het boekjaar

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

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

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

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	200.000	100
	280.000	140
	50.000	25
	720.000	360
	2.370.000	1.185
	1.012.000	506
	2.318.000	1.159
	2.820.000	1.410
	81.500	163
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	

Niet-gestort kapitaal

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

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

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

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

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

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

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

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

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen
 Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

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

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	

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

42

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

Financiële schulden	8802	
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	
Overige leningen	8852	
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	

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

8912

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	

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

8913

GEWAARBORGDE SCHULDEN

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

9061

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

Financiële schulden	8922	
---------------------	------	--

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

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

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

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen

Vervallen belastingschulden
 Niet-vervallen belastingschulden
 Geraamde belastingschulden

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	18.511
9073	
450	
9076	
9077	

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Boekjaar

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	<u>521</u>	<u>72.922</u>
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	521	72.922
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		72.922
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630		
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	521	
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	<u>17</u>	<u>2.190</u>
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	17	2.190
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	17	2.190
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691		

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Belastingen op het resultaat van het boekjaar

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

- Oorzaak van het verschil komt door de toepassing van de notionele intrestaftrek

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	88.182

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

Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

- Actieve latenties
 - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
 - Andere actieve latenties

- Passieve latenties
 - Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

- Aan de onderneming (aftrekbaar)
- Door de onderneming

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145		
9146		5.820
9147		
9148	18.511	14.551

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

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

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

Bezoldiging van de commissaris(sen)

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	3.600
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

Waarderingsregels

Specifieke waarderingsregels :

Oprichtingskosten :

Deze worden:

- hetzij onmiddellijk in kosten geboekt,
- hetzij geactiveerd en afgeschreven in jaarlijkse schijven van 20 %.

In geval het herstructureringskosten betreft, wordt in de toelichting verantwoord dat de geactiveerde kosten effectief kosten zijn die verband houden met een ingrijpende wijziging in de structuur of de organisatie van de erkende voorziening en dat die kosten ertoe strekken een gunstige en duurzame invloed te hebben op de werking ervan.

Materiële vaste activa :

A) Algemeen

- Deze activa worden gewaardeerd tegen:

- * aanschaffingsprijs (aankoopprijs + bijkomende kosten)
- * vervaardigingsprijs
- * inbrengwaarde

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

- De geherwaardeerde waarde die voor gebouwen en terreinen in aanmerking wordt genomen, wordt verantwoord in de toelichting bij de jaarrekening van het boekjaar waarin de herwaardering werd doorgevoerd.

De gebruiksrechten betreffende materiële vaste activa waarover de voorziening beschikt op grond van leasing of gelijkwaardige overeenkomsten, worden onder de activa opgenomen voor het gedeelte van de volgens de overeenkomst te storten bedragen, dat strekt tot de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde van het goed waarop de overeenkomst betrekking heeft.

De overeenkomstige verplichtingen aan de passiefzijde worden jaarlijks gewaardeerd ten belope van de nog te storten bedragen voor de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde.

B) Materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur

- Deze activa worden lineair afgeschreven als volgt :

- * 39 jaar voor gebouwen en intercalaire intresten;
- * 20 jaar voor onroerende goederen bij bestemming;
- * 10 jaar voor meubilair en niet-medisch materiaal;
- * 5 jaar voor rollend materiaal bestemd voor vervoer, medisch materiaal, computeruitrusting, grote onderhoud- en herstellingswerken.

- Intercalair intresten kunnen geactiveerd worden voor het deel opgelopen tussen het starten van de bouw en het bedrijfsklaar worden ervan. Ze worden op een afzonderlijke rekening weergegeven en worden afgeschreven vanaf de datum waarop het gebouw bedrijfsklaar wordt.

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

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

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

Wanneer ingevolge technische omstandigheden de boekhoudkundige waarde hoger is dan de gebruikswaarde of de verwachte realisatiewaarde voor buiten gebruik gestelde activa, wordt overgegaan tot aanvullende of uitzonderlijke afschrijvingen. De afschrijvingen op materiële vaste activa mogen slechts worden teruggenomen, wanneer blijkt dat de daarvoor toegepaste afschrijvingen wegens gewijzigde economische of technologische omstandigheden, een te snelle afschrijving tot gevolg heeft gehad.

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

C) Materiële vaste activa met onbeperkte gebruiksduur

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

Financiële vaste activa :

Deze activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Vorraden :

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

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

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

Vorderingen :

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

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

In voorkomend geval worden:

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

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

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

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

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

Geldbeleggingen in liquide middelen :

- Tegoeden bij financiële instellingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

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

Voorzieningen voor risico's en kosten :

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

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

Schulden :

- De schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

INCLUSIE INVEST CVBA-SO

Maatschappelijke zetel: Breugelweg 200 – 3900 Overpelt

Ondernemingsnr 0834.804.863

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering der vennoten te houden op 19 06 2017 over het boekjaar afgesloten per 31 12 2016

Geachte vennoten,

Wij hebben het genoegen u verslag uit te brengen over de activiteiten van het afgelopen boekjaar, en leggen u de jaarrekening ter goedkeuring voor.

1	Toelichting bij de jaarrekening afgesloten per 31 12 2016
---	---

De realisatie van onze projecten: We worden geconfronteerd met een nijpend tekort aan opvangplaatsen voor personen met een beperking, voorzieningen en dagcentra zitten vol, de wachtlijsten blijven groeien, er is geen aangepaste huisvesting. De overheid krijgt de tekorten in de gehandicaptenzorg niet alleen opgelost en moedigt Publiek Private Samenwerking (PPS) aan, maar er worden onvoldoende nieuwe investeerders naar de sector toe geleid. Nochtans staan Belgen bekend als goede spaarders en wordt er een massa geld belegd bij de banken. Met Inclusie Invest als coöperatie, willen we ons verenigen en samen op een goedkope manier geld verzamelen om te investeren in aangepaste gebouwen voor mensen met een beperking.

In 2016 hebben we de 6 wooneenheden in Zemst verder opgeleverd tot 43 wooneenheden die reeds beschikbaar zijn - Avelgem (West-Vlaanderen), Schilde (Antwerpen) en Zutendaal (Limburg) en Zemst (Vlaams-Brabant), we hebben stevig doorgewerkt aan De Klokke, het gebouw in Sint-Niklaas (Oost-Vlaanderen) waar de werken vlot voortgang maken. Verder werden het oud gemeentehuis in Tollenbeek (project Zonnelied) aangekocht en de bouwaanvraag ingediend voor 6 wooneenheden. Voor het project de Mozaïek (Oostakker) lopen de gesprekken met de bouwpromotor en voor de Rotonde (Brasschaat) wordt er een nieuwe studie gemaakt om het project anders in te vullen, het initiële concept was te complex en de Rotonde bekijkt nu alternatieve oplossingen. Verder lopen er vergaande gesprekken met verschillende oudergroepen die begeleidt worden door Gipso, hiervan zullen we kortelings minstens 1 groep, vzw Maud & Co een intentie verklaring teken voor de realisatie van 9 wooneenheden in Hoboken.

Dit maakt dat we op datum van vandaag 9 (90 wooneenheden) projecten in verschillende fases in portefeuille hebben. Hiervoor hebben 363 vennoten (RvB 15 mei 2017) 8.625.500,- euro bijeengebracht dat integraal kan geïnvesteerd worden in infrastructuur voor mensen met een beperking.

	Aantal vennoten	A	B	C	D	E
31/12/2015	321	15	15	229	1	61
31/12/2016	354	17	13	262	1	61
Toename 2016	33	2	-2	33	0	0
	Aantal aandelen	A	B	C	D	E
31/12/2015	3 798	1 085	366	1 134	1 050	163
31/12/2016	4 423	1 185	506	1 159	1 410	163
Toename 2016	625	100	140	25	360	0
	Kapitaal	A	B	C	D	E
31/12/2015	€ 7 351 500	€ 2 170 000	€ 732 000	€ 2 268 000	€ 2 100 000	€ 81 500
31/12/2016	€ 8 601 500	€ 2 370 000	€ 1 012 000	€ 2 318 000	€ 2 820 000	€ 81 500
Toename 2016	€ 1 250 000	€ 200 000	€ 280 000	€ 50 000	€ 720 000	€ 0

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

Betrokkenheid van de overheid; PMV nv en Inclusie Invest hebben een overeenkomst bereikt voor de inschrijving in het kapitaal van de vennootschap in verschillende schijven ten belope van (in totaal) maximaal 4.000.000 euro met het oog op het realiseren van de eerste bouwprojecten. Op vandaag is hiervan reeds 2.820.000,- euro geïnvesteerd (32,78% van het maatschappelijk kapitaal) en blijft er nog 1.180.000,- euro beschikbaar voor de volgende projecten.

Betrokkenheid van de burger en kwaliteitsgarantie; we doen beroep op het publieke spaarwezen in België om alzo voldoende vermogen te verzamelen om onze doelstelling te realiseren. Hiervoor is een prospectus opgesteld en goedgekeurd door het FSMA, de controlerende Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten in België. Vandaag zijn er reeds 271 C-vennoten en 18 B-vennoten en 61 E-vennoten goed voor 40% van het maatschappelijk kapitaal. Tijdens het boekjaar 2016 is het ingebracht kapitaal door de burger (E-, B- & C-aandeelhouders) met 4% gestegen tot 3.411.500,00,- euro.

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

Door soberheid, solidariteit en vrijwillige inzet wensen we betaalbare huisvesting in de eigen omgeving te realiseren waar nodig de noodzakelijke ondersteuning kan geboden worden. Zo hebben we in 2016 ons kapitaal weten te verhogen met 17%, 1.250.000 euro extra die integraal geïnvesteerd zal worden in onze negen projecten. Er werd gedurende 2016 voor 855.187 euro geïnvesteerd in gebouwen en terreinen. Door deze bijkomende investeringen bedraagt de totale boekwaarde van de gebouwen en terreinen op 31 december 2016 6.097.957 euro.

Alternatieve werving van kapitaal. Inclusie Invest heeft de mogelijkheid om via crowdfunding kapitaal te werven. Deze alternatieve vorm van kapitaal werven is specifiek gericht op de grote massa van particulieren (the crowd - mensenmassa) die een klein bedrag wensen te investeren. Deze werving gebeurt volledig online via het KBC Bolero Crowdfunding platform. Hier wensen wij telkens per project een minimum 60.000 euro kapitaal op te halen voor de realisatie van 1 wooneenheid en maximum 180.000 euro kapitaal voor 3 wooneenheden. Onze eerste wervingscampagne via bolero-crowdfunding.be heeft gelopen tijdens de zomer van 2015. De uitdaging in de toekomst zal zijn om per project minimaal 1 wooneenheid te financieren via dit platform om zo de betrokkenheid van de burgers met Inclusie Invest te vergroten. In 2016 heeft er geen crowdfunding campagne plaatsgevonden.

Uit de jaarrekening blijkt dat de vennootschap in het boekjaar 2016 een werkingsresultaat van 140.834 euro (*opbrengsten : 196.101 euro – kosten : 121.678 euro + afschrijvingen : 66.411 euro*) voor afschrijvingen en winst (excl NIT) voor belastingen heeft geboekt van 82.282 euro (*opbrengsten 196.101 euro + uitzonderlijke opbrengsten 521 euro + financiële opbrengsten 9.769 euro – bedrijfskosten 121.678 euro – uitzonderlijke kosten 17 euro + financiële kosten 2.414 euro*).

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 196.101 euro. De totale bedrijfskosten bedragen 121.678 euro. De financiële opbrengsten bedragen 9.769 euro. De financiële kosten bedragen 2.414 euro (excl NIT).

Van bij de oprichting van Inclusie Invest is er met de oprichtende vennoten afgesproken het gestort kapitaal enkel te gebruiken voor de realisatie van woonprojecten. Ook in 2016 hebben we met een werkingsresultaat van 140.834 euro erop toegezien dat de werkingskosten volledig gedragen zijn door bedrijfsopbrengsten, die voor het grootste deel uit huuropbrengsten bestaan. Ondanks het trager dan gehoopt verloop van het project in Zemst (6 wooneenheden – verhuurbaar vanaf 1 jan 2017) en St.Niklaas (12 wooneenheden – verhuurbaar 2018) beschikken we vanaf januari 2017 over de volle huur van de 43 studio's. Door de rente evolutie realiseren we nog slechts gemiddeld 0,5% opbrengsten uit ons financieel actief (liquide middelen 2.533.495 euro). In vergelijking met 2015 zijn deze opbrengsten vergelijkbaar.

Vertraging in het aantrekken van nieuwe project. In 2016 is gebleken dat er een vertraging zit in het indienen van nieuwe projecten en dit ondanks de grote interesse en gesprekken met verschillende potentiële projectdragers. Dit komt door een zekere vorm van onzekerheid door de invoering van de Persoonsvolgende Financiering. De invoering is van start gegaan per 1 januari 2017 en wordt gefaseerd doorgevoerd tot dat deze in 2020 volledig is ingevoerd. We verwachten dat in 2018 het meeste van deze onzekerheid is verdwenen en dat projectdragers weten hoe ze best in het nieuwe landschap omgaan met hun zorgprojecten. Voor 2017 verwachten we dan ook dat onze doelstelling van 3 projecten per jaar niet gehaald gaat worden, om dan vanaf 2018 een versnelling van aanvragen te zien komen.

2 Bestemming van het resultaat

Het voorbije boekjaar resulteert in een te verwerken winst van 82.282 euro. Wij stellen aan de algemene vergadering voor om dit als volgt te verwerken:

	euro
<input type="checkbox"/> winst van het boekjaar	82.282,-
<input type="checkbox"/> toevoeging aan het eigenvermogen (wettelijke reserve)	4.114,-
<input type="checkbox"/> toevoeging aan het eigenvermogen (beschikbare reserve)	8.228,-
<input type="checkbox"/> Overgedragen winst van het vorig boekjaar	25.898,-
	—————
<input type="checkbox"/> Te bestemmen winst saldo	95.838,-
<input type="checkbox"/> Over te dragen winst naar volgend boekjaar	12.531,-
<input type="checkbox"/> Vergoeding van het kapitaal	83.307,-

De raad van bestuur stelt voor om van de beschikbare winst, 83.307 euro als vergoeding op het kapitaal zijnde 1% onder de vorm van dividend uit te keren.

3 Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen te melden na balansdatum.

4 Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden (voor zover dit geen ernstig nadeel zou berokkenen aan de vennootschap)

De bestuurders melden dat er gedurende het boekjaar geen omstandigheden hebben plaatsgevonden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

5 Onderzoek en ontwikkeling

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

6 Inkoop eigen aandelen

De bestuurders melden dat noch de vennootschap, noch een persoon handelend in eigen naam maar voor rekening van de vennootschap, aandelen of certificaten van de vennootschap heeft verworven.

Verzoek tot uittreding. De raad van bestuur heeft voorafgaande aan de jaarvergadering 3 verzoek (2 C-vennoten en 1 E-vennoot) tot uittreding ontvangen voor een bedrag van 9.000 euro of 0,10% van het kapitaal. Gezien Inclusie Invest beschikt over voldoende liquide middelen worden deze uittredingen aanvaard en zal het ingebracht kapitaal van deze vennoten na de AvA van 19 juni 2017 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 2016 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 2016.

10 Gebruik van financiële instrumenten

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

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

11 Mogelijke belangenconflicten tussen de vennootschap en haar bestuurders

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

12 Toekomstige ontwikkeling van de vennootschap

In de afgelopen 5 jaar is Inclusie Invest erin geslaagd de bouwstenen te verzamelen om een concrete invulling te geven aan deze doelstellingen. We zijn vandaag, met de ingebruikname van 4 projecten en de aanbouw van nog eens 5 projecten in iedere Vlaamse provincie actief. Om op korte termijn verder invulling te geven aan onze doelstellingen zullen we nog 3 projecten opleveren en in gebruik nemen voor het einde van 2018 en lopen er nog verscheidene concrete gesprekken rond de realisatie van een project in heel Vlaanderen. Onze doelstelling is om tegen einde 2020 15 projecten volledig gerealiseerd te hebben en jaarlijks proberen we 3 concrete overeenkomsten af te sluiten en alzo voor het einde van 2020 actief met +/- 200 wooneenheden en een geïnvesteerd kapitaal van 20.000.000 euro.

13 Risico's verbonden aan de vennootschap

Inclusie Invest doet beroep op de betrokkenheid van de burgen om te investeren, het aanbieden van deze aandelen houdt risico's in. De risicofactoren die moeten overwogen worden bij het inschrijven op aandelen Inclusie Invest worden uitgebreid beschreven in de jaarlijkse prospectus –goedgekeurd door het FSMA en beschikbaar op onze website- onder hoofdstuk 3 risicofactoren. De belangrijkste risico's zijn: risico's verbonden aan het sociale oogmerk, een tekort aan liquiditeiten wegens immobilisatie van het kapitaal, het onderhevig zijn aan schommelingen op de vastgoedmarkt, risico's eigen aan de vastgoedactiviteit, risico's van een beperkte geografische markt en beperkt doelpubliek, een solvabiliteitsrisico, het onderhevig zijn aan wijzigende overheidsreglementering en

beleid, Het risico van een startende onderneming, het aandelenkarakter van de inschrijving, de nominale waarde van de aandelen, geen mogelijkheid tot uittreding in de tweede jaarhelft. De Raad van Bestuur neemt alle mogelijke maatregelen om deze risico's tot een minimum te beperken, de bestuurders melden dan ook dat er zich geen risico's voorgedaan hebben die en invloed hebben op de continuïteit van de vennootschap.

14 Mandaten en benoemingen

Namens de aandeelhouders A vervalt het mandaat van bestuurder voor de heer Dirk Seresia en de heer Marc Pattyn. Er wordt aan de algemeen vergadering voorgelegd om hen te herbenoemen als vertegenwoordiger namens de aandeelhouders A voor een periode van 3 jaar.

Namens de aandeelhouders B vervalt het mandaat van bestuurder voor de heer Paul Janssens. Er wordt aan de algemeen vergadering voorgelegd om hem te herbenoemen als vertegenwoordiger namens de aandeelhouders B voor een periode van 3 jaar.

Het mandaat van commissaris vervalt. De raad van bestuur stelt de herbenoeming voor van de commissaris: Callens, Pirene & Co Bedrijfsrevisoren BVCB, met zetel te Antwerpen, vertegenwoordigd door Philip Callens.

Getekend, _____, _____

Getekend, _____, _____

Bestuurder

Bestuurder



Crowe Horwath

Callens, Pirenne & C°

member Crowe Horwath International

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

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP
INCLUSIE INVEST CVBA-SO
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP
31 DECEMBER 2016**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2016, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaringen.

Verslag over de jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap Inclusie Invest CVBA-SO over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 8.889.727,00 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 82.282,00.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

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

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

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

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

Callens, Pirenne & C°

member of Crowe Horwath International

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

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

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap Inclusie Invest CVBA-SO, per 31 december 2016 alsook van diens resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

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



Callens, Pirenne & C°

member of Crowe Horwath International

- Het jaarverslag, opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Overpelt, 2 juni 2017



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