



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 verdragingsmechanisme 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 Vandeurzen. 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 Zonnelielied	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 aanbieding van beleggingsinstrumenten

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

3.1.1. Voorwaarden van de aanbieding

Inschrijvingsprocedure voor natuurlijke en rechtspersonen

Natuurlijke (C-vennoten) en rechtspersonen (B-vennoten) die wensen toe te treden als vennoot, evenals bestaande vennoten die aandelen wensen bij te kopen, dienen het elektronisch aanvraagformulier hiertoe in te vullen. Dit inschrijvingsformulier is beschikbaar op de website www.inclusieinvest.be 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 eensluitend 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